



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ПРОЕКТГЕНПЛАН

с. Б Е Р Е З І В К А
МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
для розміщення виробничих, складських будівель, об'єктів
громадського призначення та будівництва і обслуговування
багатоквартирних житлових будинків частини населеного пункту
орієнтовною площею 82,1139 га в с. Березівка
Бучанського району Київської області

ЗАМОВНИК

МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВИКОНАВЕЦЬ

ТОВ «ПРОЕКТГЕНПЛАН»

КИЇВ



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ПРОЕКТГЕНПЛАН

Адреса: 01135, м. Київ, вулиця В.Чорновола, будинок 25, офіс 225 Код ЄДРПОУ: 38689510 тел.(044) 361-24-52
www.proectgenplan.com @mail: proectgenplan.office@gmail. com

с. Б Е Р Е З І В К А
МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
для розміщення виробничих, складських будівель, об'єктів
громадського призначення та будівництва і обслуговування
багатоквартирних житлових будинків частини населеного пункту
орієнтовною площею 82,1139 га в с. Березівка
Бучанського району Київської області

Директор

О. М. Бакун

Головний архітектор проекту

А. С. Морозік

КИЇВ

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
I.ТЕКСТОВА ЧАСТИНА		
Пояснювальна записка.	Книга	ДПТ-21/11-011
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		
Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	б/м	ДПТ-21/11-001
Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	М 1:2000	ДПТ-21/11-002
Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. План червоних ліній	М 1:2000	ДПТ-21/11-003
План функціонального зонування території	М 1:2000	ДПТ-21/11-004
Схема транспортної мобільності та інфраструктури	М 1:2000	ДПТ-21/11-005
Схема інженерного забезпечення території	М 1:2000	ДПТ-21/11-006
Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	М 1:2000	ДПТ-21/11-007
Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час (Згідно ДБН Б.1.1-5 та ДБН В.1.2-4)	М 1:2000	ДПТ-21/11-008
Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час (Згідно ДБН Б.1.1-5 та ДБН В.1.2-4)	М 1:2000	ДПТ-21/11-009
План червоних ліній	М 1:2000	ДПТ-21/11-010
Креслення поперечних профілів вулиць	М 1:100	-
III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії.	CD-диск	-

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ЗМІСТ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА.....	4
ЗМІСТ.....	5
ВСТУП	6
ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	8
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	8
1.1 КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	8
1.2 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	8
1.3 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	9
2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ.....	12
2.1 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	12
3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ	13
3.1 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	14
ЧАСТИНА II ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	18
4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.....	18
4.1 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	18
4.2 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	19
4.3 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	25
ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	27
5. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК	27
6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	30
7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ.....	31
ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	32
8. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	32
ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	48
9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА	48
9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ	48
9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ	50
9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ	51
9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	52
9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ	52
9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ.....	52
10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ.....	53
11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ.....	53
12. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	56
13. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	71
14. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ.....	72
15. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	73
ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	77
II. ДОДАТКИ.....	81
III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....	82

ВСТУП

Містобудівна документація «Детальний план території для розміщення виробничих, складських будівель, об'єктів громадського призначення та будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків частини населеного пункту орієнтовною площею 82,1139 га в с. Березівка Бучанського району Київської області» виконана авторським колективом ТОВ «ПРОЕКТГЕНПЛАН» на підставі рішень Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області від 27.10.2023 року № 680-27-VIII та № 1015-38-VIII і відповідно до погодженого завдання на проектування.

Основні показники детального плану відповідно до завдання на проектування визначені на періоди:

- короткострокового періоду – до 5-ти років (до 2030 р.);
- середньострокового періоду – 6-10 років (до 2035 р.);
- довгострокової перспективи – понад 10 років (понад 2035 р.).

Під час розроблення детального плану території були використані наступні вихідні дані:

- містобудівна документація «Схема планування території Київської області», виконавець ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД», м. Київ;
- містобудівна документація «Генеральний план с. Березівка Бучанського району Київської області», виконавець ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД», м. Київ;
- план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК 2000, М 1:2000;
- інвестиційні наміри;
- дані Держгеокадастру.

Під час розроблення детального плану було враховано наступні законодавчі та нормативні документи:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про систему громадського здоров'я»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Закон України «Про енергетичну ефективність»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173-96;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд»;

- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій»;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2.5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН А.3.1-9:2015 «Захисні споруди цивільного захисту. Експлуатаційна придатність закінчених будівництвом об'єктів»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;
- ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 року № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»;
- Цивільний кодекс України;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-19:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час»;
- Наказ МВС України від 30 грудня 2014 року № 1417 «Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні»;
- Наказ МВС України № 579 від 09.07.2018 «Про затвердження вимог з питань використання та обліку фонду захисних споруд цивільного захисту».
- Постанова Кабінету Міністрів України від 11 грудня 1999 року № 2294 «Про упорядкування робіт з виявлення, знешкодження та знищення вибухонебезпечних предметів»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2002 року № 1200 «Про затвердження Порядку забезпечення населення і працівників формувань та спеціалізованих служб цивільного захисту засобами індивідуального захисту, приладами радіаційної та хімічної розвідки, дозиметричного і хімічного контролю»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 року № 138 «Деякі питання використання захисних споруд цивільного захисту», затверджено «Порядок створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту, виключення таких споруд із фонду та ведення його обліку»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та організації зв'язку у сфері цивільного зв'язку».

Метою розроблення детального плану території є:

- визначення планувальної організації та функціонального зонування;
- визначення планувальних обмежень використання території, переважних та супутніх видів використання території, містобудівних умов та обмежень;
- визначення архітектурно-планувальної структури та просторової організації території детального плану;
- обґрунтування щодо перспективної зміни цільового призначення земельної ділянки;
- організація транспортного і пішохідного руху;
- визначення заходів щодо проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- охорона і поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки.

ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1 Комплексна оцінка території

У межі проектування знаходяться земельні ділянки, які відносяться до територій житлової забудови та сільськогосподарських територій. Територія в межі проектування згідно завдання на проектування та визначених меж детального плану становить біля 85,00 га.

1.2 Просторово-планувальна організація території

Територія детального плану межує:

- з півночі – із територіями лісогосподарського призначення;
- зі півдня – з територіями житлової забудови та територіями сільськогосподарського призначення;
- зі сходу – з територіями житлової забудови, територіями сільськогосподарського призначення та територіями лісогосподарського призначення;
- із заходу – з територіями житлової забудови.

Територія проектування вільна від забудови, знаходиться поза межами територій зелених насаджень загального користування, об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, а також не входить до складу державного лісового фонду.

1.3 Землеустрій та землекористування

У межі території проектування знаходяться ділянки з кадастровими номерами:

Таблиця 1.1

№ з/п	Кадастровий номер	Площа (га)	Цільове призначення	Підгрупа	Клас
1.	3222782600:07:011:0072	3.11	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
2.	3222782600:07:015:0086	2.7086	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
3.	3222782600:07:015:0087	2.3468	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
4.	3222782602:02:010:0045	0.40	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
5.	3222782602:02:010:0047	0.1657	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
6.	3222782600:07:015:0114	5.0212	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
7.	3222782600:07:015:0077	2.00	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)

			(присадибна ділянка) (02.01)		
8.	3222782602:02:010:0030	2.4321	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
9.	3222782602:02:010:0029	1.614	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
10.	3222782602:02:002:0206	0.30	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
11.	3222782600:07:014:0006	0.25	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
12.	3222782600:07:014:0017	0.39	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
13.	3222782600:07:014:0002	0.25	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
14.	3222782600:07:015:0083	2.1898	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
15.	3222782600:07:015:0112	8.80	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)

			(присадибна ділянка) (02.01)		
16.	3222782600:07:015:0139	0.6577	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
17.	3222782600:07:015:0111	16.0218	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
18.	3222782600:07:015:0150	5.8026	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
19.	3222782602:02:010:0046	0.6995	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
20.	3222782600:07:015:0061	2.619	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
21.	3222782600:07:015:0113	4.8029	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)
22.	3222782600:07:015:0138	0.1825	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
23.	3222782600:07:015:0110	16.4997	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01)	Сельбищні території	Території житлової садибної забудови (10102.0)

24.	3222782600:07:015:0154	1.2036	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
25.	3222782600:07:015:0155	1.9991	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)
26.	3222782600:07:015:0153	2.0091	Для ведення особистого селянського господарства (01.03)	Сільськогосподарські території	Сільськогосподарські території (30100.0)

2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ

2.1 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Природні умови та оцінка стану навколишнього середовища

За фізико-географічним районуванням (кліматичні зони) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» територія проектування розташована у зоні мішаних лісів. За містобудівним зонуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов, територія проектування належить до територій із сприятливими містобудівними умовами.

Геологічна будова

Геоструктурою території є північно-східний схил Українського щита. Глибина залягання докембрійського кристалічного фундаменту зростає у північно-східному напрямі. У геологічній будові приймають участь відклади крейдової, палеогенової, неогенової систем, перекриті товщею осадових порід четвертинного віку.

Кліматичні умови

Клімат помірно-континентальний з досить теплим літом та помірно холодною зимою. Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена переважно за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Київ, Батієва гора» (195 мБС).

Температура повітря: середньорічна + 6,6 °С; абсолютний мінімум – 34 °С; абсолютний максимум + 39 °С. Розрахункова температура: самої холодної п'ятиденки – -22°С.

Опалювальний період: середня температура – 1,2 °С; період - 193 доби.

Глибина промерзання ґрунту: середня 76 см; максимальна 130 см.

Тривалість безморозного періоду (по «МС Немішаєве») середня 157 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 79 %.

Атмосферні опади: середньорічна кількість - 571 мм: в т. ч. теплий період – 378 мм, холодний - 193 мм; середньодобовий максимум - 41 мм; спостережний максимум - 103 мм (20. 07. 1902 р.).

Висота снігового покриву (по МС «Київ, обсерваторія»): середньодакда 28 см; максимальна 75 см. Кількість днів із стійким сніговим покривом - 102.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік): тумани - 40 днів; заметілі - 9 днів; грози - 31 днів; град – 1,4 днів; пилові бурі – 1,8 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива): 17 м/с - кожний рік; 21-22 м/с - один раз в 5-10 років; 23-24 м/с – один раз в 15-20 років.

Таблиця 2.1

Повторюваність напрямків вітру й штилів, (%)

Період року	Пн	Пн-Сх	Сх	Пд-Сх	Пд	Пд-Зх	Зх	Пн-Зх	Штиль
МС «Немішаєве» (161 мБС)									
Теплий період	13,3	11,0	8,1	10,0	10,4	12,7	15,0	19,7	17,3
Холодний період	8,0	10,0	10,0	16,2	13,6	15,0	13,8	13,4	11,4
Рік	10,9	10,6	8,9	12,6	11,7	13,7	14,5	17,1	14,8

Ділянка проектування розташована в межах Дніпровської терасової рівнини, яка являє собою низовину, складену товщею водно-льодовикових і алювіальних відкладів. Вона характерна поверхні з невеликими перепадами рельєфу, відмітки висот якої коливаються в межах 1 - 2 м.

У гідрогеологічному відношенні дана територія характеризується присутністю водоносних горизонтів.

Інженерно-геологічні умови освоєння. Відповідно до «Схеми інженерно-геологічного районування України» територія відноситься до категорії незначної складності будівельних умов освоєння.

Грунтовий покрив

Грунтовий покрив представлений переважно дерново-підзолистими ґрунтами різного ступеня підзолистості, що здебільшого обумовлено умовами розташування. На вододільних ділянках розвинуті дерново-слабопідзолисті різновиди, на схилах – дерново-середньопідзолисті ґрунти. Підстилаючими породами є давньоалювіальні, водно-льодовикові відклади, морена та лесовидні породи. Ґрунти цієї групи мають слабо гумусовий світло-сірий горизонт з середньою глибиною 20 см, яка може відхилятися з 16 см у дерново-приховано-підзолистих піщаних до 25 см у дерново-підзолистих супіщаних відмінах. Майже всі ґрунти даної групи мають підвищену кислотність ґрунтового розчину, яка зменшується з глибиною, а також є досить бідними на гумус, кількість якого в підорному шарі в порівнянні з орним різко зменшується.

3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

Джерела забруднення повітря на території проектування відсутні. Стан атмосферного повітря обумовлюється наявністю стаціонарних та пересувних джерел забруднення в межах території проектування та на прилеглих територіях.

Джерела забруднення ґрунтів у межі розроблення детального плану відсутні. У випадку несвоєчасного збирання та знешкодження сміття можливе механічне забруднення ґрунтів. Проектні рішення щодо вирішення даної проблеми направлені на забезпечення планово-регулярного санітарного очищення території.

Джерела забруднення водних ресурсів. На території проектування відсутні джерела забруднення водних ресурсів.

Джерела електромагнітного випромінювання. У південній частині, через територію проектування проходять повітряні лінії електропередачі напругою 110 кВ.

Радіаційний стан. Проектна територія не входить у перелік територій, забруднених в результаті аварії на Чорнобильській АЕС (Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» були внесені зміни до Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28.12.2014 р.). Система планувальних обмежень по даному фактору – відсутня. При проведенні будівельно-проектних робіт необхідно керуватись вимогами радіаційної безпеки щодо будівельних матеріалів та будівельної сировини (сертифікація радіологічної якості) відповідно НРБУ 97 і «Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України», затверджені МОЗ України № 54 від 02.02.2005 р.

3.1 Обмеження у використанні земельних ділянок

Нормативні планувальні обмеження (існуючий стан)

Таблиця 3.1

№ з/п	Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Код обмеження (Відповідно до класифікації обмежень у використанні земель)	Документ
1.	Повітряні лінії електропередачі (110 кВ) – охоронна зона	20 (від осі в обидва боки)	01.05	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження правил охорони електричних мереж» від 27.12. 2022 р. № 1455
2.	Прибережна захисна смуга	25	05.02	стаття 88 Водного кодексу України
3.	Зона акустичного забруднення	100	-	ДСП 173-96

Існуючі планувальні обмеження представлені:

- у південній частині, через ділянку проектування проходять повітряні лінії електропередачі 110 кВ від яких визначена охоронна зона 20 м (від осі в обидві сторони) відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»;

- відображена нормативна прибережна захисна смуга від водних об'єктів 25 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України;

- від міжнародної автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп» визначена зона акустичного забруднення 100 м у відповідності до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів №173/96.

Охорона культурної спадщини

Територія детального плану знаходиться за межами об'єктів культурної спадщини та їх охоронних зон.

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

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.

Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

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»).

Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (статті 14 та 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

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»).

Згідно статті 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

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

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

Також, відповідно до статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

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.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»:

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 відповідно до статті 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

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

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону культурної спадщини», об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (далі - Реєстр) за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки.

Згідно Порядку обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого наказом Міністерства культури України 11.03.2013 № 158 (далі – Порядок), система обліку об'єктів культурної спадщини включає комплекс заходів із взяття на облік об'єкта культурної спадщини, оформлення облікової документації, занесення чи незанесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру, ведення Реєстру, інвентаризації об'єктів культурної спадщини, включення до Реєстру об'єкта культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом, формування облікових справ та внесення змін до Реєстру.

Взяття на облік об'єкта культурної спадщини забезпечують уповноважені органи, повноваження яких поширюється на територію розміщення такого об'єкта, шляхом занесення його до Переліку об'єктів культурної спадщини.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону культурної спадщини», об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (далі - Реєстр) за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки.

Згідно з Порядком обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого наказом Міністерства культури України 11.03.2013 № 158 (далі – Порядок), система обліку об'єктів культурної спадщини включає комплекс заходів із взяття на облік об'єкта культурної спадщини, оформлення облікової документації, занесення чи незанесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру, ведення Реєстру, інвентаризації об'єктів культурної спадщини, включення до Реєстру об'єкта культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом, формування облікових справ та внесення змін до Реєстру.

Взяття на облік об'єкта культурної спадщини забезпечують уповноважені органи, повноваження яких поширюється на територію розміщення такого об'єкта, шляхом занесення його до Переліку об'єктів культурної спадщини.

Для розгляду питання занесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру подаються такі документи:

- подання за формою, наведеною у додатку 3 до цього Порядку;
- облікова документація – складається на об'єкт культурної спадщини та містить дані щодо його цінності, характерних властивостей, що становлять його

історико-культурну цінність, етапів розвитку, просторових, функціональних характеристик, стану збереження, а також дані проведених досліджень.

Облікова документація складається з:

- облікової картки – містить короткі дані щодо пам'ятки чи об'єкта (місце розташування, межі, фотофіксація, автор, дата тощо);
- історичної довідки;
- матеріалів фотофіксації сучасного стану об'єкта: фото загального вигляду, фото об'єкта в контексті (навколишньому середовищі), фото найбільш цінних (характерних) елементів об'єкта, фото рухомих об'єктів (деталей), фото інтер'єрів, фото загроз (дії негативних чинників);
- акта стану збереження.

Рішення про занесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру має містити: найменування пам'ятки; вид, тип, категорію; дату утворення; місцезнаходження; охоронний номер.

Разом з тим, ст. 14¹, 24, 26, 31, 32, 33, 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», передбачено розроблення науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та пам'яток містобудування.

Науково-проектною документацією у сфері охорони культурної спадщини є: 1. науково-проектна (науково-дослідна) документація з визначення: меж і режимів використання території пам'ятки; режимів використання пам'ятки; меж і режимів використання охоронюваної археологічної території; меж і режимів використання зон охорони; меж і режимів використання території об'єкта всесвітньої спадщини; меж і режимів використання буферної зони; меж і режимів використання історичного ареалу населеного місця; меж історичного ареалу населеного місця; 2. план організації території історико-культурного заповідника; 3. план організації історико-культурної заповідної території.

Науково-проектна документація у сфері охорони культурної спадщини визначає спеціальний режим використання території або об'єктів, у тому числі планувальні обмеження у використанні земель у сфері забудови, гранично допустиму висотність будівель та споруд (стаття 33⁴ «Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Згідно ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», науково-проектна документація щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування складається з графічних (аналітичні схеми, проектно-регулятивні креслення та ілюстративні матеріали) та текстових матеріалів (пояснювальна записка та додатки).

При розробленні науково-проектної документації проводяться такі дослідження:

- аналіз природної основи території щодо визначення особливостей рельєфу, гідрографії, видів рослинності;
- історико-містобудівний аналіз щодо визначення історичного розвитку планування і забудови;
- натурні дослідження середовища щодо визначення просторової забудови, поверховості забудови, її стильових ознак, кольорового вирішення, впорядкування, дисгармонійних будівель та споруд;

- аналіз об'єктів культурної спадщини та існуючої забудови, розташованих на прилеглих до пам'яток територіях;
- аналіз видового розкриття пам'яток;
- визначення композиційної ролі пам'яток.

Результати проведених досліджень відображають на основному кресленні, схемах, що доповнюють його, та у відповідних розділах пояснювальної записки.

Рішення про затвердження науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини має містити: назву об'єкта дослідження; місцезнаходження (місце розташування); опис меж територій (якщо науково-проектна документація у сфері охорони культурної спадщини їх визначає); опис обмежень у використанні земель.

Зазначення інформації стосовно місця розташування та координат пам'яток культурної спадщини можливе за умови надання як вихідних даних затвердженої науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини (на конкретні об'єкти).

ЧАСТИНА II ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

4.1 Просторово-планувальна організація території

Архітектурно-планувальне рішення

«Детальний план території для розміщення виробничих, складських будівель, об'єктів громадського призначення та будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків частини населеного пункту орієнтовною площею 82,1139 га в с. Березівка Бучанського району Київської області» виконано відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення» та ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення».

У межі проектування знаходяться земельні ділянки, які відносяться до територій житлової забудови та сільськогосподарських територій. Площа детального плану згідно завдання на проектування та визначених меж ДПТ складає біля 85,00 га.

Відповідно до п. 29 постанови Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» детальні плани території розробляються на структурно-планувальні елементи території населеного пункту, які мають цілісний планувальний характер. Наміри щодо забудови на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222782600:07:015:0154, 3222782600:07:015:0155, 3222782600:07:015:0153 відсутні. У зв'язку з цим, проектні рішення на вищезазначені земельні ділянки не надаються.

Основні проектні рішення – це формування кварталів житлової багатоквартирної забудови, територій громадської забудови та виробничих територій у північній частині с. Березівка. Разом з тим, проектом містобудівної документації визначені території з наступним функціональним призначенням:

- території житлової багатоквартирної забудови (10101.0) (13,81 га);
- території громадської забудови (10200.0) (8,29 га);
- території закладів освіти (10202.0) (0,61 га);
- території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (10205.0) (0,89 га);
- території промислових підприємств (20101.0) (50,54 га);
- території об'єктів інженерної інфраструктури (20200.0) (0,84 га);
- території вулиць та доріг (20300.0) (4,81 га);
- сільськогосподарські території (30100.0) (5,21 га).

Планувальні рішення прийняті з урахуванням планувальних обмежень, раціональної організації, розміщення будівель та споруд, а також врахування санітарних та протипожежних вимог.

4.2 Забудова території та господарська діяльність

Житлова багатоквартирна забудова

На розрахунковий етап передбачається розміщення кварталу житлової багатоквартирної забудови у північно-східній частині детального плану.

В основі архітектурно-планувальної організації території житлової багатоквартирної забудови визначені наступні принципи, а саме:

- організація прибудинкової території з розміщенням повного комплексу ігрових майданчиків для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку, майданчиків для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для тимчасової стоянки велосипедів та збирання побутових відходів. Розрахунок виконаний у відповідності до таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- в перших поверхах житлових будинків можливе розміщення комплексу щоденного обслуговування.

В плануванні використані багатоквартирні житлові будинки запроектовані за індивідуальними проектами, поверховість будинків – чотири поверхи. Відстані між будинками, будівлями та спорудами прийняті згідно з таблицею 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Прогнозована чисельність жителів на розрахунковий етап становитиме 2800 осіб.

Територія житлової багатоквартирної та громадської забудови запроектована з врахуванням нормативних вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», передбачено регулярне планування прибудинкової території з розміщенням повного комплексу майданчиків та озелених територій обмеженого користування.

Відповідно до пункту 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 розрахункова норма озелених територій обмеженого користування становить 16 800 м², за проектом детального плану території передбачено – 23 740 м².

Нормативні показники майданчиків для занять фізкультурою прийняті згідно з приміткою №3 таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Відповідно до таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» майданчик для виходу домашніх тварин розташований у північно-західній частині території детального плану на відстані більше ніж 40 метрів від вікон житлового будинку та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою.

Розміри майданчиків у складі прибудинкових територій

Таблиця 4.1

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² на 1 особу	Розрахункові розміри майданчиків (м ² на 2800 осіб)
Для ігор дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,70	1960,00
Для відпочинку дорослого населення	0,20	560,00
Для тимчасової стоянки автомобілів	Згідно з розділом 10 ДБН Б.2.2-12:2019	1985,00
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,10	280,00
Для занять фізкультурою	0,20	560,00
Для збирання побутових відходів	За розрахунком згідно з таблицею 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019	175,00
Для виходу домашніх тварин	0,30	840,00
Разом		6360,00

Транспортне обслуговування багатоквартирних житлових будинків забезпечується проїздами з шириною проїжджої частини 4,5 – 6,0 м.

Відповідно до проектних рішень детального плану території передбачено розміщення підземних гаражів (підземних паркінгів) для постійного зберігання автомобілів мешканців багатоквартирної житлової забудови, що розраховані на 255 машино-місць.

Разом з тим, на території багатоквартирної забудови запроектовано наземні (відкриті) автомобільні стоянки розраховані на 656 машино-місць, у тому числі 66 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

Згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних автомобілів до будівель, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення. Для виконання протипожежних вимог в проекті передбачені проїзди завширшки 4,5-6,0 м на території проектування. Розміщення будівель запроектовано з

дотриманням протипожежних розривів з сусідніми будівлями відповідно до 15 розділу «Протипожежні вимоги» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Орієнтовний склад квартир:

- однокімнатні – 50 % (563 квартири);
- двокімнатні – 40 % (450 квартир);
- трикімнатні – 10 % (112 квартир).

Передбачається розміщення 84 380,00 м² загальної площі (1125 квартир). Середній розмір квартири 75,00 м².

Проектний житловий фонд

Таблиця 4.2

Тип житлового фонду	Обсяги житлового фонду	Загальна площа, м ²	Житлова забезпеченість, м ² /особу	Середній розмір квартири м ²
	квартир			
Багатоквартирний	1125	84 380	30,13	75,00
Всього	1125	84 380	–	–

Об'єкти обслуговування кварталу багатоквартирної житлової забудови

Потребу соціально-гарантованих послуг перспективного населення будуть забезпечувати існуючі заклади с. Березівка та Макарівської селищної територіальної громади.

Заклад дошкільної освіти запроектований у західній частині кварталу житлової багатоквартирної забудови. Територія закладу – 0,61 га. Загальна площа будівлі 1850,00 м², поверховість – 2 поверхи.

На ділянці закладу дошкільної освіти передбачено такі функціональні зони: забудови, групових майданчиків, спортивно-ігрова, юних натуралістів та господарська зона відповідно до вимог п. 5.7 ДБН В.2.2-4:2018 «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти».

Заклад дошкільної освіти розрахований на 105 учнів, кількість працюючих 30 осіб.

Також на території закладу дошкільної освіти передбачено розміщення автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 13 машино-місць, у тому числі 2 машино-місця для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

Разом з тим, для забезпечення соціальних послуг в перших поверхах багатоквартирних житлових будинків існує можливість розміщення об'єктів громадського обслуговування, а саме: заклад позашкільної освіти, підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування, підприємства побутового обслуговування та аптеки.

Об'єкти обслуговування

Торговельний комплекс запроектований у південній частині території розроблення детального плану. Територія торговельного комплексу – 0,89 га. Загальна площа будівлі 1900,00 м², поверховість – 1 поверх. Торговельний комплекс запроектований 1000 м² торгової площі, прогнозована кількість відвідувачів -300 осіб, працюючих - 90 осіб. Запроектована регулярна планувально-просторова структура з системою проїздів в межах ділянки проектування.

Планувальні рішення прийняті з урахуванням раціональної організації розташування будівель, а також врахування санітарних та протипожежних вимог. Проектом передбачено влаштування основних в'їздів-виїздів на територію. Також на проектній території передбачено розміщення автостоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 78 машино-місць, у тому числі 8 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Зона відпочинку працюючих включає майданчики та озеленені території.

Адміністративно-офісні будівлі передбачені у південно-західній частині детального плану. Загальна площа будівлі 4350,00 м², поверховість – 2 поверхи. Адміністративно-офісна будівля розрахована на 70 працюючих.

Також на проектній території передбачено розміщення автостоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 47 машино-місць, у тому числі 5 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Зона відпочинку працюючих включає майданчики та озеленені території.

Підприємства торгівлі запроектовані у південно-східній та у південно-західній частинах території розроблення детального плану. Загальна площа будівель 730,00 м², поверховість – 2 поверхи.

Підприємства торгівлі запроектовані 380 м² торгової площі, прогнозована кількість відвідувачів - 30 осіб та 15 працюючих. Проектом передбачено влаштування в'їздів-виїздів на територію.

Разом з тим, запроектовані підприємство громадського харчування, прогнозована кількість відвідувачів (посадкових місць) - 30 осіб та 12 працюючих.

У західній частині території детального плану передбачені території громадської забудови, де запроектовані громадські об'єкти: підприємства торгівлі (загальна площа будівель 1900 м², торгової площі 990 м²), підприємства громадського харчування (загальна площа будівлі 1260 м², кількість відвідувачів (посадкових місць) – 30 осіб), та адміністративно-офісні будівлі (загальна площа будівель - 1900 м²).

Також на проектній території передбачено розміщення автостоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 126 машино-місць. Зона відпочинку працюючих включає майданчики та озеленені території.

Території промислових підприємств

У західній частині території детального плану передбачена територія промислових підприємств площею 30,66 га, та у південно-східній частині - площею 19,88 га. Загальна площа території промислових підприємств в межах проектування становить – 50,54 га.

Запроектована регулярна архітектурно-планувальна структура з можливістю створення окремих автономних виробничо-складських комплексів площею від 1,00 га до 4,00 га, що можуть бути освоєні окремими інвесторами. Разом з тим, можлива варіація площі підприємства в залежності від виду виробництва. Також, на територіях

промислових підприємств запроектовані основні проїзди шириною 9,0 м та другорядні проїзди шириною 6,00 метрів.

Планувальні рішення прийняті з урахуванням раціональної організації розташування будівель, а також врахування санітарних та протипожежних вимог. Запроектовано 27 виробничо-складських будівель V класу шкідливості за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП № 173-96. Разом з тим, передбачені вбудовані офісно-побутові корпуси. Проектні будівлі I-II ступеня вогнестійкості.

Загальна площа виробничо-складських будівель – 282 550 м², Площа офісно-побутових корпусів – 11 220 м², поверховість – 2 поверхи. Кількість працюючих на територіях промислових підприємств – 500 осіб.

На проектній виробничій території можливе розміщення виробництв з обробки деревини, будівельної промисловості, текстильні виробництва та виробництва легкої промисловості, підприємств з обробки харчових продуктів, смакових речовин, складських об'єктів та підприємств, що відносяться до V класу шкідливості за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП № 173-96.

Згідно Закону України «Про індустриальні парки» на основі проектної виробничої зони існує можливість створення індустриального парку.

Відповідно до п. 4.3 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» у сельбищній зоні населеного пункту допускається розташування промислових підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують обладнання під'їздних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту (понад 40 автомобілів за добу). При цьому відстань до житлових будинків, ділянок дитячих дошкільних закладів, шкіл, закладів охорони здоров'я, відпочинку та фізкультурних споруд слід встановлювати не менше 50 м від межі території об'єкту.

Проектом передбачено влаштування в'їздів-виїздів на територію. Також передбачено розміщення автостоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 651 машино-місце та вантажних автомобілів - 193 машино-мість.

Зона відпочинку працюючих включає майданчики та озеленені території.

Території об'єктів інженерної інфраструктури

Для забезпечення водопостачання житлової забудови, об'єктів громадського обслуговування та промислових підприємств проектними рішеннями передбачено влаштування підземних джерел водопостачання (артезіанських свердловин) з визначеним першим поясом санітарної охорони та територією об'єктів інженерної інфраструктури. Поруч із артезіанськими свердловинами запроектовані насосні станції.

Враховуючи рельєф місцевості, поруч із виробничою територією у південно-східній частині території детального плану запроектовані каналізаційні очисні споруди господарсько-побутової каналізації потужністю 487,42 м³/добу та поруч із виробничою територією у західній частині каналізаційні очисні споруди господарсько-побутової каналізації потужністю 136,30 м³/добу. Сумарна потужність каналізаційних очисних споруд господарсько-побутової каналізації становить 623,72 м³/добу.

В системі очистки стічних вод застосовується принцип біологічного очищення з використанням активного мулу шляхом обробки стічних вод в аеробних і анаеробних умовах. Система очищення стічних вод складається з наступних етапів: а) груба очистка шляхом фільтрації матеріалу через барабанний фільтр; б) видалення зважених частинок в жиру шляхом флотації розчиненим повітрям; в) аеробна біологічна обробка в резервуарі для нітрифікації/аерації; г) видалення біологічного мулу шляхом флотації розчиненим повітрям; д) доочищення стічних вод (видалення фосфору, адсорбція активованим вугіллям і УФ-дезинфекція), е) механічна обробка осаду (мул перекачується в декантер, де за допомогою центрифуги зневоднюється; таким чином, потреба в мулових майданчиках після обробки осаду відсутня).

Улаштування каналізаційних очисних споруд для забезпечення очистки стічних вод за централізованою схемою здійснюється з дотриманням вимог Водного Кодексу України, Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ДСанПін 145-11 «Державні санітарні норми і правила утримання територій населених місць», ДБН В.2.5-75:2013 і ДБН Б.2.2-12:2019.

Разом з тим, запроектовані трансформаторні підстанції, каналізаційні насосні станції, очисні споруди дощової каналізації та модульна котельня. Також існує можливість влаштування дахових сонячних електростанцій. До складу об'єктів протипожежного захисту входять мережі водопостачання поєднані з мережами протипожежного водопроводу, насосні станції, пожежні резервуари та пожежні гідранти.

Площа територій в межах детального плану (розрахунковий етап)

Таблиця 4.3

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Показника
1	2	3	4
1	Територія	га	85,00
1.1	Площа території житлової багатоквартирної забудови	га	13,81
1.2	Площа території громадської забудови	га	8,29
1.3	Площа території закладів освіти	га	0,61
1.4	Площа території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	га	0,89
1.5	Площа території промислових підприємств	га	50,54
1.6	Площа території об'єктів інженерної інфраструктури	га	0,84
1.7	Площа території вулиць та доріг	га	4,81
1.8	Сільськогосподарські території	га	5,21
2	Площа забудови	га	20,70
3	Площа твердого покриття	га	6,82
4	Площа озеленення	га	10,52

4.3 Обмеження у використанні земельних ділянок

Нормативні планувальні обмеження (на розрахунковий етап)

Таблиця 4.3.1

№ з/п	Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Код обмеження (Відповідно до класифікації обмежень у використанні земель)	Документ
1.	Виробничо-складські будівлі V класу шкідливості	50	03.01	ДСП №173-96 (Додаток № 4)
2.	Повітряні лінії електропередачі (110 кВ) – охоронна зона	20 (від осі в обидва боки)	01.05	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження правил охорони електричних мереж» від 27.12. 2022 р. № 1455
3.	Прибережна захисна смуга	25	05.02	стаття 88 Водного кодексу України
4.	Зона акустичного забруднення	100	-	ДСП 173-96
5.	I пояс санітарної охорони джерела водопостачання (пропозиції щодо встановлення)	15	02.01.1	Постанова Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18.12.1998 р. № 2024
6.	Очисні споруди господарсько-побутової каналізації потужністю від 26 до 200 м³/добу	15	03.01	Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093
7.	Очисні споруди господарсько-побутової каналізації потужністю від 201 до 500 м³/добу	20	03.01	Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093
8.	Каналізаційні насосні станції	15	03.01	Додаток И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
8.	Очисні споруди дощової каналізації	5	03.01	Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи

Планувальні обмеження представлені санітарно-захисними зонами, визначеними у відповідності до чинних санітарно-гігієнічних вимог:

- від виробничо-складських будівель визначена нормативна санітарно-захисна зона 50 м згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- у південній частині, через ділянку проектування проходять повітряні лінії електропередачі 110 кВ від яких визначена охоронна зона 20 м (від осі в обидві сторони) відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»;

- відображена нормативна прибережна захисна смуга від водних об'єктів 25 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України;

- від міжнародної автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп» визначена зона акустичного забруднення 100 м у відповідності до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів №173/96;

- надані пропозиції щодо встановлення I поясу санітарної охорони джерела водопостачання – 15 м відповідно до статі 93 Водного Кодексу України (за умови розроблення спеціалізованого проекту);

- від каналізаційних очисних споруд потужністю від 26 до 200 м³/добу визначена нормативна санітарно-захисна зона – 15 м відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093;

- від каналізаційних очисних споруд потужністю від 201 до 500 м³/добу визначена нормативна санітарно-захисна зона – 20 м відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093;

- від каналізаційних насосних станцій визначена нормативна санітарно-захисна зона – 15 метрів згідно з додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи.

Разом з тим, проектними рішеннями надано пропозиції щодо можливості скорочення протипожежної відстані від будинків будівель та споруд до лісових ділянок за умови виконання компенсуючих заходів, що мають забезпечити дотримання вимог експлуатації об'єкта, а саме:

- на межі з лісовою ділянкою передбачено проїзд шириною 6,00 метрів, з покриттям, що не поширює полум'я на своїй поверхні, яке розраховане на навантаження від пожежного автомобіля;

- вздовж проїзду запроектовані пожежні гідранти, встановлені на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного. Пожежні гідранти слід передбачати уздовж проїздів на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або

віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013);

- У будівлях та спорудах, що передбачені в радіусі 50 м від межі лісової ділянки, зовнішні стіни, їх оздоблення та утеплення необхідно виконати з негорючих матеріалів.

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

5. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК

Існуючий стан

У південній частині проходить міжнародна автомобільна дорога загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп». Територія детального плану має зв'язок із вищезазначеною автомобільною дорогою.

Проектні пропозиції

У північній та західній частині детального плану запроектована головна вулиця із параметрами червоних ліній 20,00 метрів та шириною проїжджої частини – 9,00 метрів. Разом з тим, надано пропозиції щодо влаштування з'їздів на міжнародну автомобільну дорогу загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп». З метою забезпечення безпеки руху транспорту передбачені перехідно-швидкісні смуги з нормативними параметрами згідно п. 9.2.4 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» (довжина смуги для розгону - 80 м, довжина смуги для гальмування – 85 м, ширина перехідно-швидкісної смуги для доріг, не менше 3,25 м).

На територіях житлової та громадської забудови запроектовані проїзди у відповідності з діючими нормами, шириною 4,5-6,0 м у місцях з двобічним рухом відповідно до вимог таблиці 5.1 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

На територіях промислових підприємств запроектовані проїзди у відповідності з діючими нормами, шириною 9,0 м у місцях з двобічним рухом згідно до вимог таблиці 5.1 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Проектом передбачено облаштування системи вулиць та проїздів, що формують квартали житлової, громадської забудови та промислових підприємств. Протяжність мережі вулиць та проїздів в межах детального плану – 11,82 км. Передбачено встановлення бортового каменя по обидві сторони дороги у місцях збору дощових та талих вод.

Розрахункова кількість машино-місць на автомобільних стоянках

Таблиця 5.1

№ з/п	Найменування	Показник відповідно до детального плану території	Розрахункова одиниця	Нормативна кількість машино-місць	Вид автостоянок/гаражів	Показник кількості машино-місць відповідно до детального плану території
1	Житлова багатоквартирна забудова	Кількість квартир - 1125	0,50 на одну квартиру	563	наземні автомобільні стоянки	486
					підземні гаражі	255
			0,15 на одну квартиру	170	наземні автомобільні стоянки	170
2	Заклад дошкільної освіти	Кількість викладачів та співробітників – 30 осіб	На 100 викладачів та співробітників - 10 машино-місць	3	наземні автомобільні стоянки	13
3	Торговельний комплекс	1000 м ² торгової площі	На 100 м ² торгової площі не менше 3 машино-місця	30	наземні автомобільні стоянки	78
4	Підприємства торгівлі	1370 м ² торгової площі	На 100 м ² торгової площі - 2 машино-місця	28	наземні автомобільні стоянки	91
5	Підприємство громадського харчування	30 місць у залі	На 100 місць у залі - 10 машино-місця	3	наземні автомобільні стоянки	35
6	Адміністративно-офісна будівля	70 працюючих	На 100 працюючих та одночасних відвідувачів 10 машино-місця	7	наземні автомобільні стоянки	67
7	Промислові підприємства	кількість працюючих - 500 осіб	На 100 працюючих у двох суміжних змінах – 10 машино-місць	50	наземні автомобільні стоянки	651

Згідно з нормативами приведеними в таблицях 10.7 та 10.8 пункту 10 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» виконано розрахунок нормативної кількості машино-місць на територіях житлової багатоквартирної забудови, громадської забудови та територіях промислових підприємств:

- Відповідно до проектних рішень детального плану території передбачено розміщення підземних гаражів (підземних паркінгів) для постійного зберігання автомобілів, що розраховані на 255 машино-місць. Разом з тим, території кварталу багатоквартирної житлової забудови запроектовані наземні автомобільні стоянки загальною місткістю 656 машино-місць, у тому числі 170 машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки) та 66 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- поруч із закладом дошкільної освіти запроектована наземна автомобільна стоянка на 13 машино-місць, у тому числі 2 машино-місця для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- на території торговельного комплексу запроектована наземна автомобільна стоянка розрахована на 78 машино-місць, у тому числі 8 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- поруч із підприємствами торгівлі та підприємством громадського харчування передбачені наземні автомобільні стоянки на 126 машино-місць, у тому числі 13 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- поруч із адміністративно-офісними будівлями передбачені наземні автомобільні стоянки на 67 машино-місць, у тому числі 7 машино-місць для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- на територіях промислових підприємств запроектовані наземні автомобільні стоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 651 машино-місць. Разом з тим, на території кожного підприємства передбачено машино-місця для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Також, на територіях промислових підприємств передбачено 193 машино-місця для зберігання вантажного транспорту.

У складі проекту містобудівної документації відповідно до таблиці 7.1 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» виконана «Схема транспортної мобільності та інфраструктури», на якій відображено:

- наземні пішохідні переходи на перехрестях (відповідно до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»);
- напрямки руху транспорту;
- напрямки руху пішоходів та маломобільних груп населення;
- автомобільні стоянки.

Для забезпечення зручного пересування маломобільних груп населення передбачено засоби безперешкодного доступу до об'єктів - інженерно-технічні, функціональні частини (елементи, конструкції) будинків, споруд будь-якого призначення, що відповідають нормативним вимогам щодо забезпечення доступності і безпеки об'єктів для маломобільних груп населення, а саме:

- улаштування пішохідних доріжок згідно з нормами, що дозволяють використання їх маломобільними групами населення: ширина доріжок прийнята 1,5 м, прийнятий поперечний похил тротуарів 15 ‰, не перевищує нормативного;
- пандуси,
- підйомники та платформи для маломобільних груп населення;
- звукові системи;
- в місцях пішохідних переходів влаштовується понижений бортовий камінь;
- для кращого орієнтування маломобільних груп населення перед пішохідними переходами та на автобусних зупинках влаштовуються попереджувальні тактильні смуги.

На наступних стадіях проектування рекомендовано розробити комплексну схему організації дорожнього руху.

6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування розроблена на основі топографічного знімання масштабу 1:2000.

Існуючий стан

Перепад висот в межах території проектування складає 20,00 м між відмітками 179,40 м до 159,40 м у Балтійській системі висот.

Інженерна підготовка території – це комплекс заходів щодо забезпечення придатності територій для містобудування, захисту їх від несприятливих природних і антропогенних явищ та поліпшення екологічного стану. Інженерна підготовка території здійснюється з метою створення умов для будівництва доріг, споруд та будівель, вирівнювання поверхні ділянок за проектними відмітками.

Комплекс заходів з інженерної підготовки територій визначався на підставі інженерно-будівельної оцінки території з урахуванням функціонального зонування.

Схему інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування розроблено і виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2021, ДБН В.2.5-75:2013 та ДБН В.2.3-5:2018.

Проектні пропозиції

За результатами обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного матеріалу, а також враховуючи архітектурно-планувальні рішення та перспективи розвитку території визначився комплекс заходів з інженерної підготовки та захисту території.

Для підготовки основи під забудову необхідно виконати більш детальне інженерно-геологічне та інженерно-будівельне обстеження території.

Всі підземні конструкції (зовнішні, а при необхідності і внутрішні, стіни та днище фундаментів будівель і споруд) виконувати з гідроізоляцією. Всі підземні комунікації необхідно виконувати із стійких антикорозійних матеріалів.

Під нове будівництво існує можливість влаштувати горизонтальний закритий трубчастий дренаж (труби з двошаровою обсіпкою - пісок та щебінь), матеріал і конструкція яких вирішується на подальших стадіях проектування; відведення дренажних вод, як умовно чистих, виконати в проектний закритий колектор дощової каналізації.

7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ

Благоустрій та озеленення території виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій».

Проектним рішенням передбачається: облаштування території, її благоустрій та озеленення. Організація прибудинкової території з розміщення повного комплексу ігрових майданчиків для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку, майданчиків для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для тимчасової стоянки велосипедів та збирання побутових відходів. Розрахунок виконаний у відповідності до таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Озеленення та облаштування майданчиків відпочинку елементами мощення та встановлення малих архітектурних форм.

Відповідно до пункту 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019 розрахункова норма озелених територій обмеженого користування становить 16 800 м² (із розрахунку 6 м² на одну особу), за проектом детального плану території передбачено – 16 800 м².

Нормативні показники майданчиків для занять фізкультурою прийняті згідно з приміткою №3 пункту 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Відповідно до таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» майданчик для вихову домашніх тварин розташований у північно-західній частині території детального плану на відстані більше ніж 40 метрів від вікон житлового будинку та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою.

Розміри майданчиків у складі прибудинкових територій

Таблиця 7.1

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² на 1 особу	Розрахункові розміри майданчиків (м ² на 2800 осіб)
Для ігор дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,70	1960,00
Для відпочинку дорослого населення	0,20	560,00
Для тимчасової стоянки автомобілів	Згідно з розділом 10 ДБН Б.2.2-12:2019	1985,00
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,10	280,00
Для занять фізкультурою	0,20	560,00
Для збирання побутових відходів	За розрахунком згідно з таблицею 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019	175,00
Для вихову домашніх тварин	0,30	840,00
Разом		6360,00

На територіях громадської забудови та на виробничих територіях запроектовані майданчики для відпочинку працюючих облаштованих елементами мощення та встановлення малих архітектурних форм.

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

8. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Містобудівні умови та обмеження встановлені на підставі статті 19 п.4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та згідно Наказу № 214 від 14.08.2018 р. «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» (Зі змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства).

Рішеннями детального плану визначено переважні та супутні види використання територій з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Переважний вид використання території – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної зони. До них відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється відповідно до чинного законодавства України.

На час розроблення детального плану території передбачається зміна конфігурації та цільового призначення земельних ділянок.

Проект містобудівних умов та обмежень для будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків (02.03).

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки (до чотирьох поверхів).

Супутні види використання:

- підприємства торгівлі;
- магазини;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування;
- спортивні майданчики;
- майданчики для занять фізкультурою;
- дитячі майданчики;
- господарчі майданчики;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- зелені насадження спеціального призначення;
- зелені насадження обмеженого користування;
- відкриті стоянки для зберігання легкових автомобілів;
- підземні гаражі;
- стоянки для велосипедів;
- інженерні будівлі і споруди для обслуговування даної зони;

- об'єкти пожежної охорони;
- захисні споруди цивільного захисту.

Таблиця 8.1

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (02.03). Функціональне призначення земельної ділянки – території житлової багатоквартирної забудови (10101.0).
---	---

Таблиця 8. 2

Містобудівні умови та обмеження для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (02.03)		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 15 м. Рекомендовано до чотирьох поверхів.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	45%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	200 осіб/га. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній головних вулиць – 6 м, від червоних ліній житлових вулиць – 3 м; Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та згідно з детальним планом території.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі напірної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі самотісної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі дощової каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі газопроводу високого тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 10 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів. Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 кВ у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів. Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метри. Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).
---	---	--

Проект містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти (03.02).

Переважні види використання:

- заклад дошкільної освіти;
- заклади освіти.

Супутні види використання:

- спортивні майданчики;
- майданчики для занять фізкультурою;
- дитячі майданчики;
- господарські майданчики;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- зелені насадження обмеженого користування;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- стоянки для велосипедів;
- інженерні будівлі і споруди для обслуговування даної зони;
- об'єкти пожежної охорони;
- захисні споруди цивільного захисту.

Таблиця 8.3

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти (03.02). Функціональне призначення земельної ділянки – території закладів освіти (10202.0).
---	---

Таблиця 8.4

Містобудівні умови та обмеження для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти (03.02)		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 9 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	45%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови визначені згідно з п. 5.2 ДБН В.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти» та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній – 10 м; Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та згідно з детальним планом території.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі напірної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі самотісної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі дощової каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метри. Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).
---	---	--

Проект містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

Переважаючі види використання:

- торговельні комплекси;
- підприємства торгівлі;
- магазини.

Супутні види використання:

- підприємства громадського харчування;

- підприємства побутового обслуговування;
- громадські будівлі;
- аптеки;
- господарчі будівлі;
- громадські вбиральні;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- зелені насадження обмеженого користування;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- стоянки для велосипедів;
- інженерні будівлі і споруди для обслуговування даної зони;
- об'єкти пожежної охорони;
- захисні споруди цивільного захисту.

Таблиця 8.5

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07). Функціональне призначення земельної ділянки – території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (10205.0).
---	---

Таблиця 8.6

Містобудівні умови та обмеження для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07)		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 12 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	55%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.

4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній – 0 м; Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та згідно з детальним планом території.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації.
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі напірної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі самотісної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі дощової каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі газопроводу високого тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 10 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів.

		Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метри. Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).
--	--	--

Проект містобудівних умов та обмежень для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10).

Переважає види використання:

- адміністративно-офісні будівлі;
- адміністративні будівлі;
- офіси;
- громадські будівлі;
- підприємства торгівлі;
- магазини;
- підприємства громадського харчування.

Супутні види використання:

- підприємства торгівлі;
- магазини;
- підприємства громадського харчування;
- господарчі будівлі;
- громадські вбиральні;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- зелені насадження обмеженого користування;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- стоянки для велосипедів;
- інженерні будівлі і споруди для обслуговування даної зони;
- об'єкти пожежної охорони;
- захисні споруди цивільного захисту.

Таблиця 8.7

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (03.10). Функціональне призначення земельної ділянки – території громадської забудови (10200.0).
---	--

Таблиця 8.8

Містобудівні умови та обмеження для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (03.10)		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об’єкту до 12 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	55%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об’єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Мінімально допустимі відстані від об’єкту, що проектується, до червоних ліній – 0 м; Мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.2, а також

		згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та згідно з детальним планом території.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації.
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі напірної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі самотісної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі дощової каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі газопроводу високого тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 10 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів. Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метри. Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).

Проект містобудівних умов та обмежень для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Переважаючі види використання:

- виробничо-складські будівлі, підприємства V класу шкідливості за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП №173-96;
- виробничо-складські будівлі з офісно-побутовими корпусами;
- виробничі будівлі;
- складські будівлі;
- офісно-побутові корпуси;
- адміністративно-побутові корпуси;
- адміністративні будівлі;

Супутні види використання:

- офіси;
- контрольно-пропускні пункти;
- підприємства торгівлі, магазини;
- заклади громадського харчування;
- господарчі будівлі;
- автомобільні стоянки для легкового транспорту;
- автомобільні стоянки для вантажного транспорту;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- зелені насадження обмеженого користування;
- зелені насадження спеціального призначення;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- стоянки для велосипедів;
- інженерні будівлі і споруди для обслуговування даної зони;
- об'єкти пожежної охорони;
- захисні споруди цивільного захисту.

Таблиця 8.9

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	Цільове призначення земельної ділянки – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02). Функціональне призначення земельної ділянки – території промислових підприємств (20101.0).
---	---

Таблиця 8.10

Містобудівні умови та обмеження для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 12 м. Гранично-допустима висота споруд та механізмів – 18 метрів.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	55%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній – 0 м; Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м визначаються відповідно до містобудівної документації ДПТ. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.3, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та згідно з детальним планом території.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації. Від виробничо-складських будівель визначена нормативна санітарно-захисна зона 50 м згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів . Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити

	5 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу високого тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 10 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів. Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 кВ у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів. Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метри. Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).
--	--

Проект містобудівних умов та обмежень для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (11.04).

Переважні види використання:

- трансформаторні підстанції;
- модульні котельні
- когенераційні установки;
- каналізаційні очисні споруди;
- блочно-модульна установка глибокого біологічного очищення стічних вод;
- каналізаційні насосні станції.

Супутні види використання:

- свердловини;
- насосні станції;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- каналізаційна насосна станція;
- очисні споруди дощової каналізації;
- модульні котельні;
- мережі водопостачання;

- мережі каналізації;
- мережі електропостачання;
- мережі газопостачання;
- мережі зливової каналізації;
- зелені насадження обмеженого користування;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди та проходи;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- майданчик для збору твердих побутових відходів;
- об'єкти пожежної охорони.

Таблиця 8.11

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	Цільове призначення земельної ділянки – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (11.04). Функціональне призначення земельної ділянки – території об'єктів інженерної інфраструктури (20200.0).
---	--

Таблиця 8.12

Містобудівні умови та обмеження для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (11.04)		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 12 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	60 %. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній – 0 м; Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови (0 м). Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та

		згідно з детальним планом території.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації. - надані пропозиції щодо встановлення I поясу санітарної охорони джерела водопостачання – 15 м відповідно до статі 93 Водного Кодексу України (за умови розроблення спеціалізованого проекту). Якість води децентралізованого джерела водопостачання має відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10. - від каналізаційних очисних споруд потужністю від 26 до 200 м³/добу визначена нормативна санітарно-захисна зона - 15 м, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093. - від каналізаційних очисних споруд потужністю від 201 до 500 м³/добу визначена нормативна санітарно-захисна зона - 20 м, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093; - від каналізаційних насосних станцій визначена нормативна санітарно-захисна зона – 15 метрів згідно з додатком І.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток І.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі напірної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі самотісної каналізації

	до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі дощової каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри. Відстань від осі мережі газопроводу високого тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 10 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів. Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів. Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 кВ у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів. Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метри. Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова КМУ від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).
--	---

ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

Інженерна інфраструктура розроблена з урахуванням розрахункових потреб та рельєфу території.

9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На час розроблення детального плану територія проектування не забезпечена водопостачанням.

Проектні рішення

Для вирішення схем водопостачання виконано розрахунок необхідних об'ємів води. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Водопостачання території, що проектується передбачено за рахунок використання підземних джерел із облаштуванням перспективних локальних водозаборів. Проектні свердловини передбачається розмістити у північній та у східній частинах території детального плану. Разом з тим, відповідно до п. 9.1.2.3 та таблиці 10 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» у північній частині детального плану, поруч із основною свердловиною запроектована резервна свердловина. Якість води децентралізованого джерела водопостачання має відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10. За умови встановлення першого поясу санітарної охорони джерела водопостачання існує можливість використовувати проектні свердловини для питних потреб.

Витрата води на господарсько-питні потреби перспективного населення житлової багатоквартирної забудови становитиме 591,36 м³/добу. Водозабезпечення перспективних громадських об'єктів становитиме 46,66 м³/добу у відповідності до таблиці А.2 ДБН В.2.5-64:2012 з врахуванням кількості відвідувачів та працюючих у закладах. Розрахункові витрати води на територіях промислових підприємств складуть 55,00 м³/добу. Виконано розрахунок у відповідності до ДБН В.2.5-64:2012 використані розрахункові (питомі середні за рік) добові витрати води.

Сумарна витрата води на розрахунковий етап складе 693,02 м³/добу на господарсько-питні потреби та технологічні потреби (дані прийняті відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»).

Зовнішнє гасіння пожежі території забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного. Пожежні гідранти слід передбачати уздовж проїздів на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Проектними рішеннями передбачено влаштування 38 пожежних гідрантів на мережі водопостачання.

Відповідно до вимог розділу 8 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» внутрішнє пожежогасіння будівель та споруд передбачається за рахунок влаштування пожежних кран-комплектів. Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів передбачається 150 хвилин відповідно до п. 8.9, табл. 6 ДБН В. 2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I проектування. Частина 2 будівництво».

Разом з тим, на перспективу існує можливість розміщення на території проектування пожежні резервуари (згідно п. 6.2.1. ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»).

Резервуари слід проектувати закритими та утепленими. Конструкція, утеплення, товщина його шару приймається згідно норм, виходячи із розрахунку зимової температури оточуючого середовища.

В проекті визначені витрати води на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд відповідно до п. 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» та на внутрішнє пожежогасіння згідно з таблицями 3, 4 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво. Зі зміною № 1»:

- витрата води на зовнішнє пожежогасіння житлових багатоквартирних будинків та закладу дошкільної освіти становить 20 л/с та на внутрішнє – 1 струмінь 2,5 л/с. На території кварталу житлової багатоквартирної забудови, поруч із проектними свердловинами запроектовано 2 пожежні резервуари загальним об'ємом 243 м³. Конфігурація проектних багатоквартирних житлових будинків може уточнюватись на наступних стадіях проектування. Відповідно до примітки 1 таблиці 4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» у разі проектування багатоквартирних житлових будинків об'ємом більше ніж зазначено в таблиці 4 витрати води на зовнішнє пожежогасіння приймаються за технічними або містобудівними умовами та обмеженнями відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

- витрата води на зовнішнє пожежогасіння торговельного комплексу становить 15 л/с, та на внутрішнє – 2 струмені по 2,5 л/с. Поруч із торговельним комплексом передбачено 2 пожежні резервуари загальним об'ємом 216 м³;

- витрата води на зовнішнє пожежогасіння виробничо-складських будівель становить 40 л/с, та на внутрішнє – 2 струмені по 5,0 л/с. На території промислових підприємств запроектовано 8 пожежних резервуарів загальним об'ємом 2 160 м³;

У межі проектування передбачено 12 пожежних резервуарів загальним об'ємом – 2 619 м³.

Згідно державних будівельних норм максимальний термін відновлення протипожежного запасу води в резервуарах передбачено за 72 год.

Будівництво мереж водопостачання з пожежними гідрантами, пожежних резервуарів слід передбачити до початку забудови території (п. п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва», п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»).

Рішення щодо влаштування систем зовнішнього та внутрішнього пожежогасіння, а також системи автоматичного пожежогасіння підприємств передбачається виконувати на подальших стадіях проектування.

9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ

Розділ розроблений у відповідності до ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Існуючий стан

Територія проектування не забезпечена системою водовідведення.

Проектні рішення

На перспективу, стічні води від місць їх утворення, по самопливним колекторам, будуть відводитись до локальних каналізаційних очисних споруд.

Враховуючи рельєф місцевості, поруч із виробничою територією у південно-східній частині території детального плану запроектовані каналізаційні очисні споруди господарсько-побутової каналізації потужністю 487,42 м³/добу та поруч із виробничою територією у західній частині каналізаційні очисні споруди господарсько-побутової каналізації потужністю 136,30 м³/добу. Сумарна потужність каналізаційних очисних споруд господарсько-побутової каналізації становить 623,72 м³/добу.

У південній частині детального плану передбачається влаштувати дві установки типу «BIOTAL» або «ОАЗИС» залізобетонного виконання призначеної для глибокого біологічного очищення господарсько-побутових стічних вод об'ємом від 26 до 200 м³/добу, з санітарно-захисною зоною 15 м та об'ємом від 201 до 500 м³/добу, з санітарно-захисною зоною 20 м відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093.

В системі очистки стічних вод застосовується принцип біологічного очищення з використанням активного мулу шляхом обробки стічних вод в аеробних і анаеробних умовах. Система очищення стічних вод складається з наступних етапів: а) груба очистка шляхом фільтрації матеріалу через барабанний фільтр; б) видалення зважених частинок в жиру шляхом флотації розчиненим повітрям; в) аеробна біологічна обробка в резервуарі для нітрифікації/аерації; г) видалення біологічного мулу шляхом флотації розчиненим повітрям; д) доочищення стічних вод (видалення фосфору, адсорбція активованим вугіллям і УФ-дезинфекція), е) механічна обробка осаду (мул перекачується в декантер, де за допомогою центрифуги зневоднюється; таким чином, потреба в мулових майданчиках після обробки осаду відсутня).

У поливальний період року, очищені та знезаражені стічні води можливо використовувати для зрошення зелених насаджень, з урахуванням виконання вимог передбачених у висновку Інституту гігієни та медичної екології ім. О. М. Марзеєва № 21/4191 від 05.11.2002. Для партерних газонів та квітників система зрошення – внутрішньо - ґрунтова, для садових газонів з посадками дерев та чагарників допускається поверхневий спосіб поливання з розташуванням зрошувачів на висоті декілька сантиметрів від поверхні землі. Зрошення насаджень у першому поясі зони санітарної охорони джерел госпспитного водопостачання і поливання покриттів проїздів та майданчиків – тільки водою із госпспитного водопроводу.

Проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування.

9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

У південній частині детального плану проходять повітряні лінії електропередачі напругою 110 кВ.

Проектні рішення

Електропостачання території, що проектується передбачається шляхом підключення до існуючих мереж електропередачі населеного пункту. Разом з тим, для

забезпечення електропостачання з відповідною потужністю на розрахунковий етап запроектовані 2 трансформаторні підстанції ТП 10/0,4 кВ на території житлової багатоквартирної забудови та 7 трансформаторних підстанцій ТП 10/0,4 кВ на виробничих територіях.

Схема підключення, а також траси ЛЕП уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов енергопостачальної організації. Схема розподільчих електричних мереж напругою 10 кВ, 0,4 кВ та мереж зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, вирішується на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту.

9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі централізованого теплопостачання.

Проектні рішення

Необхідні теплові потоки визначено згідно вимог нормативних документів: ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»; ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель».

Інвестиційними намірами передбачається теплопостачання проектних будівель та споруд за рахунок індивідуальних теплогенераторів, що працюють на електриці. На перспективу теплопостачання будівель та споруд може виконуватися від проектної модульної котельні, що працюватиме на природному газі. Разом з тим, існує можливість використання альтернативних видів палива.

Схему підключення уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов.

9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На час розроблення детального плану, територія проектування не забезпечена системою газопостачання.

Проектні рішення

Виходячи з перспективи розвитку території та технологічних потреб в межах розроблення детального плану території існує можливість підключення проектних будівель та споруд до централізованої мережі газопостачання населеного пункту.

Разом з тим, остаточний варіант та місце підключення до існуючих мереж газопостачання, за умови технологічної необхідності, визначатиметься на подальших стадіях проектування з врахуванням технічних умов, які надаються обслуговуючою організацією.

9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ

Існуючий стан

Територія детального плану не забезпечена системою відводу дощової та талої води.

Проектні пропозиції

Заходи з організації відведення дощових та талих вод виконуються у відповідності до планувальних рішень та згідно з вимогами Водного кодексу України, ДБН Б.2.2-12:2019, та ДБН В.2.3-5-2018.

На перспективу відведення дощового стоку з території передбачено закритою мережею дощової каналізації з підключенням її до проектних локальних очисних споруд. Розміщення очисних споруд дощової каналізації передбачається у південній частині детального плану території.

Остаточні умови будівництва системи відведення дощових та талих вод уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій та гідравлічних розрахунків.

10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Територія проектування буде задіяна у загальній схемі санітарного очищення Макарівської селищної територіальної громади.

Передбачається облаштування майданчиків з контейнерами для збирання твердих побутових відходів та забезпечення збору та вивезу відходів, що утворюються.

Система санітарного очищення передбачається планово-регулярна. Вивезення твердих побутових відходів здійснюється по графіках, що затверджені у терміни визначені санітарними нормами на полігон ТПВ.

Розрахунок річних об'ємів утворення побутових відходів, в межі розроблення детального плану, становлять 7182 м³. Показники визначені у відповідності до п. 11.2.1 розділу «Санітарне очищення» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» при річній нормі утворення побутових відходів на одну особу – 1,8 м³. Разом з тим, відповідно до п. 2.13 ДСП № 145, кількість контейнерів для зберігання побутових відходів визначається чисельністю населення, що ним користується, та нормами надання послуг з вивезення побутових відходів. Сумарний об'єм контейнерів для зберігання побутових відходів повинен перевищувати фактичний об'єм їх утворення на 25 відсотків.

Запроектовані майданчики з контейнерами для збору твердих побутових відходів у відповідності до п. 6.1.28, 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

- забезпечення повного збору та своєчасного знезараження і знешкодження всіх видів відходів;
- визначення спеціальних місць – майданчиків для організованого збору ТПВ;
- впровадження системи роздільного збору, сортування сміття з наступним використанням і утилізацією;
- модернізація спецавтотранспорту та іншої техніки для санітарного очищення.

11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Пожежна безпека забезпечується Державною пожежно-рятувальною частиною смт Макарів, що розташована по вул. Богдана Хмельницького, 13. Прибуття пожежно-

рятувального підрозділу до території проектування становить близько 18 хвилин, що відповідає нормативам п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (для сільських населених пунктів та за межами населених пунктів розрахунковий час прибуття пожежно-рятувального підрозділу до місця виклику становить не більше 20 хвилин).

Разом з тим, містобудівною документацією вищого рівня «Генеральний план с. Березівка Бучанського району Київської області» передбачається розміщення проектного пожежного депо на території с. Березівка.

Проектними рішеннями передбачається розміщення будівель І-ІІ ступеня вогнестійкості.

Зовнішнє гасіння пожежі території забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного. Пожежні гідранти слід передбачати уздовж проїздів на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Проектними рішеннями передбачено влаштування 38 пожежних гідрантів на мережі водопостачання.

Відповідно до вимог розділу 8 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» внутрішнє пожежогасіння будівель та споруд передбачається за рахунок влаштування пожежних кран-комплектів. Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів передбачається 150 хвилин відповідно до п. 8.9, табл. 6 ДБН В. 2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І проектування. Частина 2 будівництво».

Разом з тим, на перспективу існує можливість розміщення на території проектування пожежні резервуари (згідно п. 6.2.1. ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»). Резервуари слід проектувати закритими та утепленими. Конструкція, утеплення, товщина його шару приймається згідно норм, виходячи із розрахунку зимової температури оточуючого середовища.

В проекті визначені витрати води на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд відповідно до п. 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» та на внутрішнє пожежогасіння згідно з таблицями 3, 4 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво. Зі зміною № 1»:

– витрата води на зовнішнє пожежогасіння житлових багатоквартирних будинків та закладу дошкільної освіти становить 20 л/с та на внутрішнє – 1 струмінь 2,5 л/с. На території кварталу житлової багатоквартирної забудови, поруч із проектними свердловинами запроектовано 2 пожежні резервуари загальним об'ємом 243 м³. Конфігурація проектних багатоквартирних житлових будинків може уточнюватись на наступних стадіях проектування. Відповідно до примітки 1 таблиці 4

ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» у разі проектування багатоквартирних житлових будинків об'ємом більше ніж зазначено в таблиці 4 витрати води на зовнішнє пожежогасіння приймаються за технічними або містобудівними умовами та обмеженнями відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

- витрата води на зовнішнє пожежогасіння торговельного комплексу становить 15 л/с, та на внутрішнє – 2 струмені по 2,5 л/с. Поруч із торговельним комплексом передбачено 2 пожежні резервуари загальним об'ємом 216 м³;

- витрата води на зовнішнє пожежогасіння виробничо-складських будівель становить 40 л/с, та на внутрішнє – 2 струмені по 5,0 л/с. На території промислових підприємств запроектовано 8 пожежних резервуарів загальним об'ємом 2 160 м³;

У межі проектування передбачено 12 пожежних резервуарів загальним об'ємом – 2 619 м³.

Згідно державних будівельних норм максимальний термін відновлення протипожежного запасу води в резервуарах передбачено за 72 год.

Будівництво мереж водопостачання з пожежними гідрантами, пожежних резервуарів слід передбачити до початку забудови території (п. п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва», п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»).

Рішення щодо влаштування систем зовнішнього та внутрішнього пожежогасіння, а також системи автоматичного пожежогасіння підприємств передбачається виконувати на подальших стадіях проектування.

Протипожежні відстані між будівлями визначені у відповідності до таблиці 15.3 розділ 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Також, витримані нормативні протипожежні відстані від меж відкритих автостоянок до будівель та споруд згідно пункту 15.2.10 розділ 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», необхідно забезпечити можливість проїзду пожежних автомобілів до будівель, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення. Запроектовано проїзди завширшки 4,50-9,00 м, які розраховані на навантаження від пожежного автомобіля.

Разом з тим, проектними рішеннями надано пропозиції щодо можливості скорочення протипожежної відстані від будинків будівель та споруд до лісових ділянок за умови виконання компенсуючих заходів, що мають забезпечити дотримання вимог експлуатації об'єкта, а саме:

- на межі з лісовою ділянкою передбачено проїзд шириною 6,00 метрів, з покриттям, що не поширює полум'я на своїй поверхні, яке розраховане на навантаження від пожежного автомобіля;

- вздовж проїзду запроектовані пожежні гідранти, встановлені на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від

одного. Пожежні гідранти слід передбачати уздовж проїздів на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013);

- У будівлях та спорудах, що передбачені в радіусі 50 м від межі лісової ділянки, зовнішні стіни, їх оздоблення та утеплення необхідно виконати з негорючих матеріалів.

12.ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Сучасне використання земель

У межі проектування знаходяться земельні ділянки, які відносяться до територій житлової забудови та сільськогосподарських територій.

Таблиця 12.1

Таблиця виду функціонального призначення території та її співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (існуючий стан)

Номер на графічних матеріалах	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно з КВЦПЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні види)	Супутні види
1	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»
2	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
3	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
4	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
5	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
6	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
7	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
8	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
9	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
10	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
11	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	

12	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»
13	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
14	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
15	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
16	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
17	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
18	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
19	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
20	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
21	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
22	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
23	1	01	01	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01	
24	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
25	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
26	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	

Таблиця цільового призначення земельних ділянок існуючий стан

№ ділянки на графічних матеріалах	За проектом:				Площа в межах розробки ДПТ, га	Кадастровий номер	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення				
		Розділ	Підрозділ					
1	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	3.11	3222782600:07:011:0072	1.8	02.01
2	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	2.7086	3222782600:07:015:0086	1.8	02.01
3	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	2.3468	3222782600:07:015:0087	1.8	02.01
4	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	0.40	3222782602:02:010:0045	1.2; 2.2; 2.4	01.03
5	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	0.1657	3222782602:02:010:0047	1.2; 2.2; 2.4	01.03

6	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	5.0212	3222782600:07:015:0114	1.8	02.01
7	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	2.00	3222782600:07:015:0077	1.8	02.01
8	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	2.4321	3222782602:02:010:0030	1.2; 2.2; 2.4	01.03
9	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1.614	3222782602:02:010:0029	1.2; 2.2; 2.4	01.03
10	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	0.30	3222782602:02:002:0206	1.2; 2.2; 2.4	01.03
11	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0.25	3222782600:07:014:0006	1.8	02.01

12	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0.39	3222782600:07:014:0017	1.8	02.01
13	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0.25	3222782600:07:014:0002	1.8	02.01
14	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	2.1898	3222782600:07:015:0083	1.8	02.01
15	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	8.80	3222782600:07:015:0112	1.8	02.01
16	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	0.6577	3222782600:07:015:0139	1.2; 2.2; 2.4	01.03
17	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	16.0218	3222782600:07:015:0111	1.8	02.01

18	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	5.8026	3222782600:07:015:0150	1.2; 2.2; 2.4	01.03
19	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	0.6995	3222782602:02:010:0046	1.2; 2.2; 2.4	01.03
20	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	2.619	3222782600:07:015:0061	1.8	02.01
21	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	4.8029	3222782600:07:015:0113	1.8	02.01
22	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	0.1825	3222782600:07:015:0138	1.2; 2.2; 2.4	01.03
23	Землі житлової забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	16.4997	3222782600:07:015:0110	1.8	02.01

24	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1.2036	3222782600:07:015:0154	1.2; 2.2; 2.4	01.03
25	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1.9991	3222782600:07:015:0155	1.2; 2.2; 2.4	01.03
26	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	2.0091	3222782600:07:015:0153	1.2; 2.2; 2.4	01.03

Таблиця 12.3

Обмеження у використанні земельних ділянок

Код	Назва	
01	Охоронна зона	
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	
01.02.2	Зона регулювання забудови	
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	
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	V
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	
02	Зона санітарної охорони	
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	

02.02	Округ санітарної охорони курортів	
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
03	Санітарні зони, відстані, розриви	
03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	
04	Зона особливого режиму використання земель	
04.01	Прикордонна смуга	
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	
05	Водоохоронне обмеження	
05.01	Водоохоронна зона	
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	
05.04	Берегова смуга водних шляхів	
05.05	Смуга відведення	
05.06	Пляжна зона	
06	Інше обмеження	
06.01	Зона особливого режиму забудови	
06.01.1	Території в червоних лініях	
06.01.2	Території в зелених лініях	
06.01.3	Території в блакитних лініях	
06.01.4	Території в жовтих лініях	
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	
06.01.6	Території, на які обов'язково має бути розроблений детальний план території	
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	
06.02.1	Зона відчуження	
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	
06.05.5	Смуга повітряних підходів	
06.05.6	Приаеродромна територія	
06.06	Історико-культурне обмеження	
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	
06.06.4	Історико-культурний заповідник	
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	
06.06.6	Пам'ятка культурної спадщини	
06.06.7	Територія пам'ятки культурної спадщини	

06.06.8	Об'єкт всесвітньої спадщини	
07	Земельні сервітути	
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	
07.10	Інші земельні сервітути	
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України	
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустриальних парків	
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	
10.01	Національні природні парки	
10.02	Біосферні заповідники	
10.03	Регіональні ландшафтні парки	
10.04	Заказники	
10.05	Пам'ятки природи	
10.06	Заповідні урочища	
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	
10.08	Заповідні зони національних природних парків	
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	
10.11	Господарські зони національних природних парків	
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	

10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	
10.20	Заповідні зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.21	Експозиційні зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.22	Наукові зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.23	Адміністративно-господарські зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	
10.26	Природний заповідник	
10.27	Ботанічний сад	
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	
10.30	Наукова зона ботанічного саду	
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	
10.32	Дендрологічний парк	
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	
10.37	Зоологічний парк	
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	
10.39	Наукова зона зоологічного парку	
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	
10.41	Господарська зона зоологічного парку	
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг	

Таблиця 12.4

Земельна ділянка, на яку поширюються планувальні обмеження

Кадастровий номер	Обмеження	Код обмеження
3222782602:02:010:0029	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	01.05
3222782600:07:015:0150		
3222782600:07:015:0111		
3222782600:07:015:0153		
3222782600:07:015:0110		

Перспективне використання земель

Рішеннями детального плану передбачається поділ та зміна цільового призначення земельних ділянок.

Таблиця 12.5

Таблиця виду функціонального призначення території та її співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (розрахунковий етап)

Номер на графічних матеріалах	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно з КВЦПЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні види)	Супутні види
1	1	01	01	10101.0	Території житлової багатоквартирної забудови	02.03	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»
2	1	02	02	10202.0	території закладів освіти	03.02	
3	1	02	05	10205.0	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07	
4	1	02	-	10200.0	Території громадської забудови	03.10	
5	1	02	-	10200.0	Території громадської забудови	03.10	

6	1	02	-	10200.0	Території громадської забудови	03.10	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України»
7	1	02	-	10200.0	Території громадської забудови	03.10	
8	2	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	
9	2	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	
10	2	02	-	20200.0	Території об'єктів інженерної інфраструктури	11.04	
11	2	02	-	20200.0	Території об'єктів інженерної інфраструктури	11.04	
12	2	02	-	20200.0	Території об'єктів інженерної інфраструктури	11.04	
13	2	02	-	20200.0	Території об'єктів інженерної інфраструктури	11.04	
14	2	03	-	20300.0	Території вулиць та доріг	12.13	
15	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
16	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	
17	3	01	-	30100.0	Сільсько-господарські території	01.03	

Таблиця цільового призначення земельних ділянок розрахунковий етап

№ ділянки на графічних матеріалах	За проектом:				Площа в межах розробки ДПТ, га	Кадастровий номер	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення				
		Розділ	Підрозділ					
1	Земельні ділянки житлової забудови	02	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	13.81	-	-	02.03
2	Земельні ділянки громадської забудови	03	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0.61	-	1.12.3	03.02
3	Земельні ділянки громадської забудови	03	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,89	-	1.11; 1.11.2; 1.11.3; 1.13.4; 1.11.6; 1.21	03.07
4	Земельні ділянки громадської забудови	03	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	4,46	-	1.11; 1.11.1; 1.11.3; 1.11.4; 1.11.5; 1.11.6; 1.12; 1.12.7; 1.12.9; 1.13.2; 1.13.3; 1.13.4; 1.21	03.10
5	Земельні ділянки громадської забудови	03	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	2.07	-	1.11; 1.11.1; 1.11.3; 1.11.4; 1.11.5; 1.11.6; 1.12; 1.12.7; 1.12.9; 1.13.2; 1.13.3; 1.13.4; 1.21	03.10

6	Земельні ділянки громадської забудови	03	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	0,31	-	1.11; 1.11.1; 1.11.3; 1.11.4; 1.11.5; 1.11.6; 1.12; 1.12.7; 1.12.9; 1.13.2; 1.13.3; 1.13.4; 1.21	03.10
7	Земельні ділянки громадської забудови	03	03.10	Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	1.45	-	1.11; 1.11.1; 1.11.3; 1.11.4; 1.11.5; 1.11.6; 1.12; 1.12.7; 1.12.9; 1.13.2; 1.13.3; 1.13.4; 1.21	03.10
8	Земельні ділянки промисловості	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	30.66	-	1.10; 1.10.2; 1.10.5; 1.13.1; 3.1; 3.1.2; 3.1.5	11.02
9	Земельні ділянки промисловості	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	19.88	-	1.10; 1.10.2; 1.10.5; 1.13.1; 3.1; 3.1.2; 3.1.5	11.02
10	Земельні ділянки промисловості	11	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0,31	-	1.10.5; 3.1.5	11.04

11	Земельні ділянки промисловості	11	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0.12	-	1.10.5; 3.1.5	11.04
12	Земельні ділянки промисловості	11	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0.27	-	1.10.5; 3.1.5	11.04
13	Земельні ділянки промисловості	11	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	0.14	-	1.10.5; 3.1.5	11.04
14	Земельні ділянки транспорту	12	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	4,81	-	-	18.00
15	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1.2036	3222782600:07:015:0154	1.2; 2.2; 2.4	01.03
16	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	1.9991	3222782600:07:015:0155	1.2; 2.2; 2.4	01.03
17	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	2.0091	3222782600:07:015:0153	1.2; 2.2; 2.4	01.03

13. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектними рішеннями детального плану території визначається черговість основних проектних рішень з урахуванням прогнозу їх впливу на індикатори:

1. Інженерна підготовка території (короткостроковий період).

Передбачено:

- підготовка основи під нове будівництво;
- регулювання поверхневого стоку.

Очікувані впливи на показники та індикатори: максимальне збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

2. Інженерне забезпечення території (короткостроковий період).

Включає будівництво мереж та споруд:

- пожежного водопроводу з пожежними резервуарами;
- господарсько-питного водопроводу;
- очисних споруд господарсько побутової каналізації;
- самопливної господарсько-побутової каналізації;
- самопливної каналізації дощових та талих вод.

Очікувані впливи на індикатори: повне інженерне забезпечення об'єктів.

3. Будівництво транспортної мережі (короткостроковий та середньостроковий періоди).

Включає:

- проїзди;
- смуги для руху пішоходів;
- технологічні та розворотні майданчики;
- автостоянки для легкових та вантажних автомобілів.

Очікувані впливи на індикатори: транспортне забезпечення проектних об'єктів, забезпечення проїзду пожежними автомобілями та іншим обслуговуючим транспортом відповідно до нормативних вимог.

4. Будівництво комплексу будівель та споруд (короткостроковий період, середньостроковий період, довгостроковий період).

- формування кварталів житлової багатоквартирної забудови, об'єктів громадського призначення та виробничо-складських будівель.

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

При розробленні детального плану території були враховані матеріали містобудівної документації «Схема планування території Київської області» та «Генеральний план с. Березівка Бучанського району Київської області».

Перелік врахованих матеріалів

При розробленні детального плану території були використані наступні вихідні дані:

- містобудівна документація «Схема планування території Київської області», виконавець ДП «УКРНДПІЦІВІЛЬБУД», м. Київ;
- містобудівна документація «Генеральний план с. Березівка Бучанського району Київської області», виконавець ДП «УКРНДПІЦІВІЛЬБУД», м. Київ;
- план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК 2000, М 1:2000;
- інвестиційні наміри;

– дані Держгеокадастру.

14. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Можливі евакуаційні заходи для населення

Враховані вимоги постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 р. № 841 «Порядок проведення евакуації у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру». Під час розроблення заходів евакуації визначити магістралі сталого функціонування збору та розподілення евакопотоків.

В разі виникнення надзвичайних ситуацій проводиться часткова евакуація населення до завершення ліквідації НС. Евакуація здійснюється на безпечні ділянки, що розташовані поруч території міських (сільських, селищних) рад в межах адміністративно-територіальної одиниці. Евакуація з території проектування передбачена по міжнародній автомобільній дорозі загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп» у напрямку виходу із зони надзвичайної ситуації.

Захисні споруди цивільного захисту

Основним способом захисту працівників підприємств від засобів масового ураження при надзвичайних ситуаціях є укриття у захисних спорудах цивільного захисту.

Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди, здійснюється згідно з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільної оборони ДБН В 2.2.5 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони» та іншими нормативними документами, розробленими та затвердженими спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

Надані пропозиції щодо влаштування захисних споруд цивільного захисту на території проектування, а саме:

- на територіях багатоквартирної житлової забудови споруди подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ загальною місткістю 2800 осіб, із захисними властивостями ΔP_{ex} 100 кПа, $K_z=200$, група укриття П-4;
- на території закладу дошкільної освіти протирадіаційне укриття загальною місткістю 135 осіб, із захисними властивостями ΔP_{ex} 100 кПа, $K_z=200$, група укриття П-4. Разом з тим, відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 19.12.2023 р. № 1331 «Деякі питання ведення обліку об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту» об'єкти фонду захисних споруд закладів освіти під час здійснення освітнього процесу за очною формою здобуття освіти доступні тільки для учасників освітнього процесу;
- на територіях громадської забудови споруди подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ загальною місткістю 555 осіб, із захисними властивостями ΔP_{ex} 100 кПа, $K_z=200$, група укриття П-4;
- на територіях промислових підприємств споруди подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ загальною місткістю 500 осіб, із захисними властивостями ΔP_{ex} 100 кПа, $K_z=200$, група укриття П-4.

До складу захисних споруд з властивостями ПРУ входять основні і допоміжні приміщення. До основних приміщень належать приміщення для розміщення осіб, що

укриваються; до допоміжних приміщень належать санітарні вузли, вентиляційні та приміщення для зберігання забрудненого верхнього одягу.

Відповідно до п. 7.2.2.3 ДБН В 2.2.5 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони», обов'язковими є наступні допоміжні приміщення для ПРУ та СПП із захисними властивостями ПРУ:

- санітарно-гігієнічні приміщення;
- приміщення для вентиляційного та фільтровентиляційного обладнання;
- приміщення зберігання забрудненого одягу (ця норма для ПРУ є обов'язковою, а для СПП із захисними властивостями ПРУ є рекомендованою).

Згідно з пунктом 7.2.2.4 ДБН В 2.2.5 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони», у разі відсутності в складі допоміжних приміщень ПРУ та СПП із захисними властивостями ПРУ приміщення для аварійних джерел живлення допускається електрообладнання приміщень таких споруд підключати до ДЕС, розташованої за межами захисної споруди.

Нормативна площа підлоги основних приміщень ПРУ на одну особу, що укривається, повинна становити 0,5 м².

Висота приміщень ПРУ повинна бути не менше ніж 2,50 м від відмітки підлоги до низу виступаючих конструкцій перекриття (покриття).

Санітарно-гігієнічні приміщення.

Відповідно до вимог ДБН В 2.2.5 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони»:

- туалети загального користування та інші санітарно-гігієнічні приміщення розраховують на кількість осіб, що підлягають укриттю;
- санітарно-гігієнічні приміщення проектується відповідно до державних санітарних норм і правил, ДБН В.2.2-9 та ДБН В.2.2-40;
- для захисних споруд та СПП, кількість та види санітарно-гігієнічних приміщень слід приймати відповідно до вимог будівельних норм за видами будівель і споруд, з урахуванням призначення приміщень у мирний час, але не менше ніж:
 - унітаз (або наземна чаша) в туалетах із розрахунку 75 осіб;
 - один умивальник на 200 осіб (але не менше одного на санітарний вузол).

При новому будівництві захисних споруд та СПП обов'язковим є влаштування мінімум одного універсального санітарно-гігієнічного приміщення відповідно до вимог ДБН В.2.2-40 (одне таке приміщення на кожні 200 осіб).

При новому будівництві захисних споруд та СПП крім універсального санітарно-гігієнічного приміщення додатково рекомендується влаштовувати санітарно-гігієнічне приміщення із розширеними функціями відповідно до вимог ДСП 354.

15. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Санітарно-захисні і охоронні зони від об'єктів, розташованих на території проектування і на суміжній території, приймалися згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм.

Метою розгляду екологічних обмежень є:

- встановлення зони впливу об'єкта на прилеглі території для окреслення відповідних заходів, які необхідно здійснити у разі реалізації наміру забудови для зменшення негативного впливу на довкілля, умови життя та здоров'я людей;

- визначення доцільності використання території з точки зору забезпечення охорони навколишнього природного середовища.

Враховуючи, що мета розроблення детального плану території полягає у визначенні функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки, а також містобудівних умов та обмежень, заходи щодо охорони навколишнього середовища передбачають комплекс дій, спрямованих на зменшення забруднення навколишнього природного середовища. З метою охорони і оздоровлення навколишнього середовища та для забезпечення екологічної стійкості території до техногенного навантаження у проекті рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів. Намічений комплекс заходів повинен реалізовуватись через дію Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Законів щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території, місцевого самоуправління з урахуванням заходів визначених місцевими та регіональними програмами санітарно-гігієнічного та природоохоронного спрямування.

Перелік і стисла характеристика проектних рішень, комплекс яких включає:

- ресурсозберігаючі заходи – збереження і раціональне використання земельних та водних ресурсів, повторне їх використання;

- планувальні заходи – функціональне зонування, організація санітарно-захисних зон та санітарних розривів, озеленення;

- відновлювальні заходи - технічна і біологічна рекультивація, нормалізація стану окремих компонентів навколишнього середовища тощо;

- захисні заходи.

Для попередження та захисту об'єкту необхідно проведення наступних попереджувально-захисних заходів:

- посилення режиму безпеки шляхом встановлення систем відео спостереження та охоронної сигналізації;

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

- забезпечення системи водовідведення господарсько-побутових стічних вод;

- закрита система дощової каналізації;

- облаштування майданчиків з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення збору та вивезу всього обсягу побутових відходів, що утворюються;

- інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів.

При здійсненні будівельних робіт відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель» передбачаються заходи щодо:

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;

- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;

- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;

- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Визначені нормативні санітарно-захисні та охоронні зони приймаються згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм:

- від виробничо-складських будівель визначена нормативна санітарно-захисна зона 50 м згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- у південній частині, через ділянку проектування проходять повітряні лінії електропередачі 110 кВ від яких визначена охоронна зона 20 м (від осі в обидві сторони) відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»;

- відображена нормативна прибережна захисна смуга від водних об'єктів 25 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України;

- від міжнародної автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп» визначена зона акустичного забруднення 100 м у відповідності до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів №173/96.

- надані пропозиції щодо встановлення I поясу санітарної охорони джерела водопостачання – 15 м відповідно до статі 93 Водного Кодексу України (за умови розроблення спеціалізованого проекту);

- від каналізаційних очисних споруд потужністю від 26 до 200 м³/добу визначена нормативна санітарно-захисна зона – 15 м відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093;

- від каналізаційних очисних споруд потужністю від 201 до 500 м³/добу визначена нормативна санітарно-захисна зона – 20 м відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093;

- від каналізаційних насосних станцій визначена нормативна санітарно-захисна зона – 15 метрів згідно з додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи.

Разом з тим, визначені охоронні зони інженерних мереж.

Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.

Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.

Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи визначається у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра.

Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів.

Дані обмеження відносяться до постійного фактору присутності. Проектне рішення дану ситуацію враховує.

Висновки:

З метою забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується та на суміжних ділянках, рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території:

- здійснення упорядкування проектних територій, їх ландшафтний благоустрій та обладнання сучасними системами та технологіями;
- дотримання параметрів санітарно-захисних зон, відстаней та охоронних зон, а також створення зелених насаджень спеціального призначення;
- забезпечення території системою водопостачання та водовідведення;
- забезпечення території централізованою планово-регулярною санітарною очисткою із запровадженням системи роздільного збирання відходів та своєчасного їх видалення, здійснення загального благоустрою території;
- проведення комплексу заходів за умови необхідності з інженерної підготовки території та здійснення впорядкування поверхневого стоку.

Для забезпечення санітарно-гігієнічних умов на території існуючої та проектної забудови пропонується:

- забезпечення контролю щодо впровадження містобудівної діяльності та здійснення забудови території відповідно до функціонального використання земельних ділянок;
- виконання пом'якшувальних заходів для запобігання проявів негативних впливів на здоров'я населення та умови життєдіяльності при будівництві об'єктів що проектуються;
- дотримання нормативних параметрів відстаней від інженерних мереж та споруд, технологічних та протипожежних відстаней, визначених будівельними, санітарними нормами при будівництві об'єктів та мереж, споруд інженерної інфраструктури: ТП, ЛЕП, мереж водопостачання та водовідведення, мереж та споруд системи зливової каналізації тощо.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних рішень		
				Коротко- строковий період (до 5-ти років)	Середньо- строковий період (до 6-10 років)	Довго- строкова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Територія					
1.1	територія ділянки в межах проектування	га	85,00	85,00	85,00	85,00
	у тому числі:					
1.1.1	території житлової багатоквартирної забудови	га	—	13,81	13,81	13,81
1.1.2	території житлової садибної забудови	га	67,0098	—	—	—
1.1.3	території громадської забудови	га	—	8,29	8,29	8,29
1.1.4	території закладів освіти	га	—	0,61	0,61	0,61
1.1.5	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	га	—	0,89	0,89	0,89
1.1.6	території промислових підприємств	га	—	50,54	50,54	50,54
1.1.7	території об'єктів інженерної інфраструктури	га	—	0,84	0,84	0,84
1.1.8	території вулиць та доріг	га	—	4,81	4,81	4,81
1.1.9	сільськогосподарські території	га	17,9902	5,21	5,21	5,21

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних рішень		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (до 6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
2.	Чисельність жителів	осіб	-	2800	2800	2800
3	Житловий фонд					
3.1	багатоквартирний	м ²	—	84 380	84 380	84 380
		кількість будинків	—	13	13	13
		кількість квартир	—	1125	1125	1125
3.1.1	середня житлова забезпеченість	м ² /особу	—	30,13	30,13	30,13
4	Об'єкти громадського обслуговування:					
4.1	Заклад дошкільної освіти	загальна площа будівлі м ²	—	1850,00	1850,00	1850,00
		поверховість	—	2	2	2
		учні	—	105	105	105
		працюючі	—	30	30	30
4.2	Торговельний комплекс	загальна площа будівлі м ²	—	1900,00	1900,00	1900,00
		торгова площа м ²	—	1000,00	1000,00	1000,00
		поверховість	—	1	1	1
		відвідувачі	—	300	300	300
		працюючі	—	90	90	90
4.3	Підприємства торгівлі	загальна площа будівель м ²	—	2630,00	2630,00	2630,00
		торгова площа м ²	—	1370,00	1370,00	1370,00
		поверховість	—	2	2	2
		відвідувачі	—	30	30	30
		працюючі	—	15	15	15

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних рішень		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (до 6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
4.4	Підприємства громадського харчування	Загальна площа будівель м ²	—	1790,00	1790,00	1790,00
		Поверховість	—	2	2	2
		Відвідувачі	—	30	30	30
		Працюючі	—	12	12	12
4.5	Адміністративно-офісні будівлі	Загальна площа будівлі м ²	—	6250	6250	6250
		Поверховість	—	2	2	2
		Працюючі	—	70	70	70
5.	Виробничо-складські будівлі	Загальна площа будівель м ²	—	282 550	282 550	282 550
		Поверховість	—	2	2	2
		Працюючі	—	500	500	500
6.	Транспорт					
6.1	Протяжність проїздів	км	—	11,82	11,82	11,82
4.2	Відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів на території житлової багатоквартирної забудови	машино-місць	—	656	656	656
4.3	Підземні гаражі для зберігання легкових автомобілів на території житлової багатоквартирної забудови	машино-місць	—	255	255	255
4.4	Автостоянки для зберігання легкових автомобілів на території закладу дошкільної освіти	машино-місць	—	13	13	13

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних рішень		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (до 6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
4.5	Автостоянки для зберігання легкових автомобілів на території торговельного комплексу	машино-місць	—	78	78	78
4.6	Автостоянки для зберігання легкових автомобілів на території адміністративно-офісних будівель	машино-місць	—	67	67	67
4.7	Автостоянки для зберігання легкових автомобілів на території промислових підприємств	машино-місць	—	651	651	651
4.8	Автомобільні стоянки для зберігання вантажних автомобілів	машино-місць	—	193	193	193
5.	Інженерне обладнання					
5.1	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	—	693,02	693,02	693,02
5.1.2	Протяжність мереж	км	—	7,08	7,08	7,08
5.2	Водовідведення, всього	м ³ /добу	—	623,72	623,72	623,72
5.2.2	Протяжність мереж	км	—	6,59	6,59	6,59
5.3	Електропостачання протяжність мереж	км	—	6,15	6,15	6,15
5.4	Газопостачання протяжність мереж	км	0,22	6,03	6,03	6,03
5.5	Дощова каналізація протяжність мереж	км	—	10,30	10,30	10,30
6.	Об'єм утворення твердих побутових відходів	м ³ /рік	—	7182	7182	7182

II. ДОДАТКИ

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА