ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ»

с. С Е В Е Р И Н І В К А
МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ТОМ 1

детальний план території для будівництва виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель та споруд на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222783202:04:016:0014 та 3222783202:04:016:0015, загальною площею 10,8825 га, які знаходяться в с. Северинівка Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області

ЗАМОВНИК	МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
РОЗРОБНИК	ТОВ «ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ»

КИЇВ 2026

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ»

місцезнаходження: 01135, місто Київ, вул. Чорновола В'ячеслава, будинок 25
ідентифікаційний код 45335484

с. С Е В Е Р И Н І В К А
МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ТОМ 1

детальний план території для будівництва виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель та споруд на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222783202:04:016:0014 та 3222783202:04:016:0015, загальною площею 10,8825 га, які знаходяться в с. Северинівка Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області

Директор **Т. Г. Велікдан**

Головний архітектор проекту **О. А. Гороховська**

Інженер-землевпорядник **Р. П. Сухина**

КИЇВ 2026

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ п.п.	Найменування	Примітка
	І.ТЕКСТОВА ЧАСТИНА	
	ВСТУП	
	ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	
1.1.	ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	
1.2.	ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	
1.3.	ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
2.	ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ	
2.1.	ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	
	ЧАСТИНА ІІ. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	
3.1.	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	Окрема брошура ДСК
3.2.	ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	Окрема брошура ДСК
3.2.1.	ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	Окрема брошура ДСК
3.2.2.	ПРОЕКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	Окрема брошура ДСК
3.2.3.	ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	Окрема брошура ДСК
3.3.	ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	
3.4.	ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	
3.4.1.	ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА	
3.4.2.	ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ	
3.5.	ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	
3.5.1.	ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ	Окрема брошура ДСК
3.5.2.	ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ	Окрема брошура ДСК
3.5.3.	ГАЗОПОСТАЧАННЯ	Окрема брошура ДСК
3.5.4.	ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ	Окрема брошура ДСК
3.5.5.	ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ	Окрема брошура ДСК
3.5.6.	ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ’ЄКТИ	Окрема брошура ДСК
3.5.7.	ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ	
	ЧАСТИНА ІІІ. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	
4.1.	ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	
4.2.	ЗЕМЛЕУСТРІЙ	
4.2.1.	ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	
4.2.2.	РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	

4.2.3.	ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
4.3.	ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА	
4.3.1.	ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА	
5.	ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ	
6.	ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	
	II. ДОДАТКИ	
	III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	

І. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ЗМІСТ

І. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА 5
ЗМІСТ 6
ВСТУП 7
ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ 9
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ 9
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ 9
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ 10
2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ 11
2.1. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ 11
ЧАСТИНА ІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ 13
3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ 13
3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ 13
3.2.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ 13
3.2.2. ПРОЕКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ 13
3.2.3. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ 13
3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ 13
3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА 16
3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА 16
3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ 17
3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ 18
3.5.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ 18
3.5.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ 18
3.5.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ 18
3.5.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ 18
3.5.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ 18
3.5.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ 18
3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ 18
ЧАСТИНА ІІІ. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ 19
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ 19
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ 21
4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ 21
4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК 22
4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК 22
4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА 23
4.3.1. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА 26
5. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ 29
6. ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ 32
ІІ. ДОДАТКИ 33
ІІІ. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА 34

ВСТУП

Містобудівна документація «Детальний план території для будівництва виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель та споруд на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222783202:04:016:0014 та 3222783202:04:016:0015, загальною площею 10,8825 га, які знаходяться в с. Северинівка Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області» виконана авторським колективом ТОВ «ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ» на підставі рішення Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області від 26 червня 2026 року №1311-50-VIII та 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 2031 р.);
- середньострокового періоду – 6-10 років (до 2036 р.);
- довгострокової перспективи – понад 10 років (понад 2036 р.).

Враховані державні інтереси надані листом Київської обласної державної адміністрації (Київської обласної військової адміністрації).

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

– проект містобудівної документації «Схема планування території Київської області», розробник ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД»;

– містобудівна документація «Внесення змін до Генерального плану с. Северинівка Бучанського району Київської області», розробник ТОВ «Інститут територіального планування»;

– план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК 2000 (МСК-32), М 1:500, 2026 р.;

– наміри забудови;

– 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»;

– ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення»;

– ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення»;

– ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі»;

– 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»;

– 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 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»;

– Кодекс цивільного захисту України;

– ДСТУ-Н Б Б.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 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 захисту».

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 функціонального призначення земельних ділянок;

– 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 І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Територія проектування розташована в с. Северинівка Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області.

Відстань від районного центру м. Буча становить 35 кілометрів, до обласного центру м. Київ – 43 кілометрів.

1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія детального плану межує:

- з півночі примикає дублюючий проїзд вздовж міжнародної автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп»;
- з півдня та зі сходу – з незабудованими територіями житлової садибної забудови»;
- з заходу – з територіями промислових підприємств.

На час розроблення детального плану території на території відсутня існуюча забудова.

Територія проектування 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. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

У межі розроблення детального плану знаходяться земельні ділянки з кадастровими номерами: 3222783202:04:016:0014, 3222783202:04:016:0015 площею 10,8825 га з цільовим призначенням для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Таблиця 1.3.1

Таблиця виду функціонального призначення території та її співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки (існуючий стан)

Номер на графічних матеріалах	**Код класифікаційного угрупування**			**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	2	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557
2	2	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557

Таблиця 1.3.2

Таблиця цільового призначення земельної ділянки існуючий стан

№ ділянки на графічних матеріалах	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Площа ділянки	Кадастровий номер	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
		Розділ	Підрозділ					
1	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)	5,4412	3222783202:04:016:0014	1.10; 1.10.5; 3.1; 3.1.5	11.02
2	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)	5,4413	3222783202:04:016:0015	1.10; 1.10.5; 3.1; 3.1.5	11.02

2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ 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, Батиєва гора» (195 мБС).

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

Опалювальний період: середня температура – 1,2 ºС; 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»): середньодекадна 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.

Ґрунтовий покрив

Ґрунтовий 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.

2.1. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Територія детального плану не відноситься до історичних населених місць і не потрапляє в межі природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій.

ЧАСТИНА ІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Окрема брошура ДСК.

3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

3.2.1. Існуючі обмеження у використанні земель

Окрема брошура ДСК.

3.2.2. Проектні обмеження у використанні земель

Окрема брошура ДСК.

3.2.3. Встановлені обмеження у використанні земель

Окрема брошура ДСК.

3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Просторова композиція детального плану території з метою розміщення виробничо-складських та адміністративно-офісних будівель та споруд на земельних ділянках з кадастровими номерами: 3222783202:04:016:0014 та 3222783202:04:016:0015, загальною площею 10,8825 га, які знаходяться в с. Северинівка Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області виконана відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі».

У межі розроблення детального плану знаходяться земельні ділянки з кадастровими номерами 3222783202:04:016:0014 та 3222783202:04:016:0015 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02). Територія у межі проектування згідно завдання на проектування та визначених меж детального плану становить 10,8825 га.

Проектними рішеннями передбачається функціональне призначення території – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення –

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

Перелік дозволених видів цільового призначення території відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557.

Переважні види цільового призначення

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

11.03 – Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;

11.07 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види визначаються відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557.

У межі розроблення детального плану запроектовано промислово-складські будівлі з адміністративно-побутовими корпусами у відповідності до вимог ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі».

Планувальні рішення прийняті з урахуванням раціональної організації розташування будівлі, а також з урахуванням санітарних та протипожежних вимог.

Визначено функціональне призначення території та параметри забудови, з розміщенням мереж та об’єктів інженерної інфраструктури, а також розроблено проект містобудівних умов та обмежень. Разом з тим, передбачено влаштування в’їзду-виїзду на територію проектування та нормативний під’їзд для забезпечення протипожежних вимог . Зона відпочинку працюючих включає майданчики та озеленені території.

Проектними рішеннями детального плану передбачено планувальне зонування території з урахуванням технологічних потреб, санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог:

- промислово-складська зона;
- адміністративно-офісна зона;
- зона в’їзду та виїзду автомобілів;
- зона для розміщення інженерного обладнання;
- зона відпочинку працюючих.

Запроектовані об’єкти інженерної інфраструктури, а саме: трансформаторна підстанція, очисні споруди господарсько-побутової каналізації, локальні очисні споруди дощової каналізації, ставок випарник. До складу об’єктів протипожежного захисту входять мережі водопостачання, поєднані з мережами протипожежного водопроводу, пожежні гідранти, пожежні резервуари та насосна станція.

Разом з тим, з метою реалізації проектних рішень, передбачені заходи щодо перенесення ліній електропередачі та кабелів зв'язку.

Будівлі та споруди на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783202:04:016:0014 :

- проектна промислово-складська будівля з адміністративно-побутовими корпусами (загальна площа будівлі – 25000,00 м²);
- контрольно-пропускний пункт;
- трансформаторна підстанція;
- насосна станція;
- пожежні резервуари;
- очисні споруди господарсько-побутової каналізації;
- очисні споруди дощової каналізації;
- ставок випарник.

Будівлі та споруди на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783202:04:016:0015:

- проектні промислово-складські будівлі з адміністративно-побутовими корпусами (загальна площа будівель – 24900,00 м²);
- контрольно-пропускні пункти;
- трансформаторна підстанція;
- насосна станція;
- пожежні резервуари;
- очисні споруди господарсько-побутової каналізації;
- очисні споруди дощової каналізації.

Відповідно до наданих проектних рішень на території, в межах детального плану, існує можливість розміщення промислових підприємств V класу шкідливості (небезпеки) до яких відносяться підприємства з переробки сільськогосподарської продукції, підприємства харчової промисловості, склади зберігання сільськогосподарської продукції, промтоварні та продовольчі торгово-розподільні склади згідно додатків 4 та 6 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів № 173-96. Разом з тим, існує можливість розміщення виробництв по обробці харчових продуктів та смакових речовин, виробництва легкої промисловості, металообробних підприємств V класу шкідливості (небезпеки), з врахування вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів № 173-96.

Таблиця 3.3.1

Площа територій в межах детального плану (розрахунковий етап)

№	Найменування	Одиниця виміру	Показник
1	*Територія у тому числі:*	*га*	*10,8825*
2	*Площа забудови*	*га*	*6,53*
3	*Площа твердого покриття (основних проїздів)*	*га*	*2,20*
4	*Площа озеленення*	*га*	*1,09*

Конфігурація і місце розміщення будівель та інженерних споруд може уточнюватися на подальших стадіях проектування.

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

- на території проектування проходять повітряні лінії електропередачі (10 кВ), від яких визначена охоронна зона (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж».
- від промислово-складських будівель виробничого комплексу, визначено санітарно-захисну зону, згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- від очисних споруд господарсько-побутової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи;
- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи.

Також враховані 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».

Параметри санітарно-захисних зон, санітарних розривів та охоронних зон зазначенні у розділі 3.2. Обмеження у використанні земель (окрема брошура ДСК).

Трудові ресурси передбачається задіяти з населених пунктів територіальної громади. Кількість працюючих в межі розроблення детального плану території 340 осіб.

Благоустрій та озеленення території

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. Створення зони короткочасного відпочинку для працюючих, озеленення та облаштування майданчиків відпочинку елементами мощення та встановлення малих архітектурних форм.

Проектними рішеннями передбаченно зелені насадження обмеженого користування площею 1,09 га, що становить 10% озеленення території.

3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Існуючий стан

Територія проектування розташована в адміністративних межах села Северинівка Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області та має транспортне сполучення з існуючою дорожньою мережею територіальної громади. У північній частині примикає дублюючий проїзд (ширина проїзної частини

6,00 м) міжнародної автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп».

Проектні пропозиції

Схема організації руху транспорту прийнята з урахуванням існуючих умов, інтенсивності руху та вимог безпеки дорожнього руху. Під'їзд до території проектування передбачається з існуючого дублюючого проїзду вздовж міжнародної автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 «Київ-Чоп». Внутрішня транспортна схема в межі розроблення детального плану території забезпечує рух автомобілів та в'їзди-виїзди на кожну земельну ділянку.

З метою забезпечення протипожежних вимог та для можливості обслуговування території проектування передбачено влаштування в'їздів-виїздів на ділянку проектування. Також, забезпечено під'їзд з дотриманням протипожежних норм, відповідно до вимог таблиці 5.1 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів». Разом з тим, передбачено встановлення бортового каменя по обидві сторони дороги у місцях збору дощових та талих вод.

У складі проекту містобудівної документації відповідно до п. 72 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926 виконана «Схема транспортної мобільності та інфраструктури», на якій відображено:

- наземні пішохідні переходи (відповідно до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»);
- автомобільні стоянки;
- стоянки для велосипедів.

Для забезпечення зручного пересування маломобільних груп населення передбачено засоби безперешкодного доступу до об'єктів - інженерно-технічні, функціональні частини (елементи, конструкції) 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 ‰, що не перевищує нормативного значення;
- 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.

3.4.2. Організація паркувального простору

Проектними рішеннями передбачено розміщення автомобільних стоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів працюючих та відвідувачів.

Згідно з нормативами, приведеними в таблиці 10.8 пункту 10 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», за розрахунком необхідно 8 машино-місць для тимчасового зберігання легкового транспорту працюючих, у тому числі машино-місця для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

Таблиця 3.4.2.1

Кількість машино-місць в межах детального плану (розрахунковий етап)

№	*Кадастровий номер земельної ділянки*	*Кількість машино-місць для тимчасового зберігання легкового транспорту*	*Кількість машино-місць для зберігання вантажних автомобілів*
1.	3222783202:04:016:0014	26	10
2.	3222783202:04:016:0015	24	8
	Всього	50	18

Згідно з проектними рішеннями в межах розроблення детального плану території передбачено 50 машино-місць для зберігання легкового транспорту.

Разом з тим, в межі розроблення детального плану запроектовано 18 машино-місць для зберігання вантажних автомобілів.

3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

3.5.1. Водопостачання та водовідведення

Окрема брошура ДСК.

3.5.2. Електропостачання

Окрема брошура ДСК.

3.5.3. Газопостачання

Окрема брошура ДСК.

3.5.4. Теплопостачання

Окрема брошура ДСК.

3.5.5. Трубопровідний транспорт

Окрема брошура ДСК.

3.5.6. Телекомунікаційні мережі та об’єкти

Окрема брошура ДСК.

3.5.7. Поводження з відходами

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 вивезення відходів, що утворюються.

Система санітарного очищення передбачається планово-регулярна. Вивезення твердих побутових відходів здійснюється по графіках на полігон ТПВ.

Розрахунок річних об’ємів утворення побутових відходів, в межі розроблення детального плану, становлять 612,00 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 в залежності від чисельності 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.

Згідно з вимогами п. 2.7 ДСП № 145 контейнерні майданчики повинні мати водонепроникне тверде покриття та бути обладнані навісами, огорожею та ізольовані від об'єктів обслуговування населення, господарських дворів і магістральних вулиць смугою зелених насаджень шириною не менше 1,5 м, не повинні бути прохідними для пішоходів і транзитного руху транспорту.

Відповідно до вимог п. 2.27 ДСП № 145 видалення побутових відходів обов'язково повинно включати їх оброблення (перероблення) шляхом промислового сортування з подальшим перевезенням вторинної сировини, небезпечних відходів, органічної складової та складової побутових відходів, що не підлягає утилізації (після її глибокого пресування до щільності природних грунтів (більше 1 т/куб.м) і подальшого брикетування), до місць чи об'єктів утилізації, знешкодження або захоронення відповідно до вимог законодавства про відходи та санітарного законодавства. Залежно від вмісту органічних речовин окремі складові побутових відходів підлягають утилізації шляхом оброблення (перероблення) на спеціалізованих підприємствах з отриманням кінцевого продукту - біогумусу або біопродукту на його основі.

Окрім того, пунктом 8.34 ДСП-173-96 забороняється влаштування неорганізованих звалищ для побутових і промислових відходів.

Запроектований майданчик 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 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.

ЧАСТИНА ІІІ. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1. 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).

- перенесення ліній електропередачі та кабелів зв'язку.

Включає будівництво мереж:

- господарсько-питного водопроводу, поєднаного з пожежним водопроводом;
- господарсько-побутової каналізації;
- самопливної каналізації дощових та талих вод.

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

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

Включає:

- проїзди;
- смуги для руху пішоходів;
- технологічні майданчики.

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

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

Включає:

- будівництво перспективних будівель та будівництво об'єктів інженерного забезпечення.

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

При розробленні детального плану території були враховані матеріали проекту містобудівної документації «Схема планування території Київської області», розробник ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД».

Перелік врахованих матеріалів

При розробленні детального плану території були використані наступні вихідні дані:

– проект містобудівної документації «Схема планування території Київської області», розробник ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД»;

– містобудівна документація «Внесення змін до Генерального плану с. Северинівка Бучанського району Київської області», розробник ТОВ «Інститут територіального планування»;

– план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК 2000 (МСК-32), М 1:500, 2026 рік;

– наміри забудови;

– дані Держгеокадастру.

4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

4.2.1. Заходи із землеустрою

На розрахунковий етап функціональне призначення земельних ділянок з кадастровими номерами 3222783202:04:016:0014; 3222783202:04:016:0015 – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Таблиця 4.2.1

Таблиця виду функціонального призначення території та її співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки (розрахунковий етап)

Номер на графічних матеріалах	**Код класифікаційного угрупування**			**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	2	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557
2	2	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557

Таблиця 4.2.2

Таблиця цільового призначення земельної ділянки на розрахунковий етап

№ділянки на графічних матеріалах	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Площа ділянки	Кадастровий номер	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
		Розділ	Підрозділ					
1	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)	5,4412	3222783202:04:016:0014	1.10; 1.10.5; 3.1; 3.1.5	11.02
2	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)	5,4413	3222783202:04:016:0015	1.10; 1.10.5; 3.1; 3.1.5	11.02

4.2.2. Реєстрація земельних ділянок

Земельні ділянки право, власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, в межах проектування відсутні. Пропозиції від фізичних та юридичних осіб щодо внесення до відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, не надходили.

4.2.3. Формування земельних ділянок

Проектними рішеннями детального плану території не передбачено формування нових земельних ділянок.

При необхідності, формування нових земельних ділянок, зміна їх цільового призначення та реєстрація в Державному земельному кадастрі має здійснюватись згідно з вимогами Земельного Кодексу України, Закону України «Про землеустрій» з урахуванням проектних рішень детального плану території.

Відповідно до п. 44 Постанови КМУ № 926 від 01.09.2021 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує доступ

до матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні, крім інформації з обмеженим доступом, у порядку, встановленому чинним законодавством України.

4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Інженерно-будівельна оцінка території

За містобудівним зонуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов, територія проектування належить до територій із сприятливими містобудівними умовами.

Джерела забруднення повітря. Забруднення атмосферного повітря, в основному формується за рахунок існуючих джерел викиду забруднюючих речовин та роботи транспортних засобів, тому без провадження планованої діяльності зміни стану атмосферного повітря в сторону погіршення та/або поліпшення не відбуватиметься.

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. Зміни показників забруднення ґрунту (хімічного, біологічного), які в основному формуються внаслідок вмісту хімічних речовин у викидах, воді, виробничих і побутових відходах, без провадження планованої діяльності не очікується. Зміни стану геологічного середовища без провадження планованої діяльності також не відбуватиметься.

Джерела забруднення водних ресурсів. На території проектування відсутні джерела забруднення водних ресурсів. Вплив на водне середовище локалізується комплексом природоохоронних заходів, що забезпечують нормативний стан води, зокрема за рахунок підтримання твердого водонепроникного покриття на площадках та автостоянках; організації збору і очищення дощових та талих вод.

Джерела електромагнітного випромінювання. На території проектування проходять повітряні лінії електропередачі 10 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.

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 території та параметрів забудови земельної ділянки, а також містобудівних умов та обмежень, заходи щодо охорони навколишнього природного 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 санітарних розривів, озеленення;

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

- захисні заходи.

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.

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

- на території проектування проходять повітряні лінії електропередачі (10 кВ) від яких визначена охоронна зона (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж».

- від промислово-складських будівель виробничого комплексу, визначено санітарно-захисну зону, згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від очисних споруд господарсько-побутової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи;

- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи.

Також враховані 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».

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;

- 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: трансформаторної підстанції та повітряних ліній електропередачі, що розташовані на прилеглій території, мереж водопостачання та водовідведення, мереж та споруд системи зливової каналізації тощо.

4.3.1. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

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.

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. 14^1, 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 33^4 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, впорядження, 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).

5. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ

Проект містобудівних умов та обмежень визначений 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.

Проектними рішеннями передбачається функціональне призначення території – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Переважні види цільового призначення відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557.

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

11.03 – Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;

11.07 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види визначаються відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557.

З метою отримання містобудівних умов та обмежень та виконання подальших стадій проектування можливе уточнення назви об'єктів будівництва щодо реконструкції та розміщення перспективних будівель та споруд, з врахуванням державних будівельних норм, санітарних та протипожежних вимог.

Назва об'єкту будівництва уточнюється з врахуванням вимог чинного законодавства.

Таблиця 5.1

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	**Цільове призначення земельної ділянки** – для 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 5.2

Проект містобудівних умов та обмежень на земельну ділянку за видом функціонального призначення території – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення земельної ділянки – 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 25 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 – не нормується (0 м);

		Мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – не нормується (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 15.3, а також згідно з профільним ДБН за типом об’єкту.
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) визначені санітарно-захисні зони: - від промислово-складських будівель виробничого комплексу, визначено санітарно-захисну зону, згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»; - від очисних споруд господарсько-побутової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи; - від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона, відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи.
6	Охоронні зони об’єктів транспорту, зв’язку, інженерних комунікацій, відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Охоронні зони інженерних комунікацій необхідно враховувати згідно з вимогами: 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». Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». Охоронні зони об’єктів зв’язку - постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 р. №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв’язку». Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров’я України від 19.06.1996 №173).

6. ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних рішень		
				Короткостроковий період (до 5-ти років)	Середньостроковий період (до 6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
1.	**Територія**					
1.1	*Територія в межах проектування*	*га*	*10,8825*	*10,8825*	*10,8825*	*10,8825*
2.	*Площа забудови*	*$м^2$*	*–*	*65300,00*	*65300,00*	*65300,00*
3.	*Загальна площа будівель*	*$м^2$*	*–*	*49900,00*	*49900,00*	*49900,00*
4.	*Відсоток озеленення території*	*%*	*–*	*10*	*10*	*10*
5	*Чисельність працюючих*	*осіб*	*–*	*340*	*340*	*340*
6.	***Транспорт***					
6.1	*Площа твердого покриття (основних проїздів)*	*га*	*–*	*2,20*	*2,20*	*2,20*
6.2	*Відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів*	*машино-місць*	*–*	*50*	*50*	*50*
6.3	*Відкриті автостоянки для зберігання вантажних автомобілів*	*машино-місць*	*–*	*18*	*18*	*18*
7.	*Об'єм утворення твердих побутових відходів*	*$м^3$/рік*	*–*	*612,00*	*612,00*	*612,00*

ІІ. ДОДАТКИ

ІІІ. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА