

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

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора

Кваліфікаційний
сертифікат інженера-
землепорядника



ТОМ 1 СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення
металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії
на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та
3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах
Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади,
Бучанського району, Київської області

Договір BL01:2445-7697-5133-2540

Замовник: КП «Бучабудзамовник»

Керівник ТОВ «Центр АПЛД»

Головний архітектор проекту



Ю. В. Коваленко

О. В. Яроцький

ЗМІСТ

Позначення	Назва	Сторінка
	Титульний аркуш	1
	Зміст	3
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	5
	ВСТУП	6
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	10
	1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення	10
	2. Оцінка існуючого використання території	12
	3. Оцінка структури землекористування	14
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	15
	1. Інженерна підготовка і захист території	15
	2. Обмеження у використанні земельних ділянок	15
	2.1 Існуючі обмеження у використанні земель	15
	2.2 Проектні обмеження у використанні земель	16
	2.3 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	19
	3. Просторова композиція території	19
	4. Транспортна мобільність та інфраструктура	27
	4.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура	27
	4.2 Організація паркувального простору	28
Інформація з обмеженим доступом	5. Інженерне забезпечення території	29
Інформація з обмеженим доступом	6. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	29
	7. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	29
	ЧАСТИНА III. Впровадження проектних рішень	30
	1. План реалізації містобудівної документації	30
	2. Землеустрій	30
	3. Охорона навколишнього природного середовища	31
	ДОДАТКИ	35
	Склад проекту	36
	Авторський колектив	39
	Основні проектні показники детального плану території	40

	Проект містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки	41
	СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ	
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ВСТУП

Детальний план території орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області розроблено ТОВ «Центр АПЛД» на підставі таких даних: Рішення Бучанської міської ради № 5811-81-VIII від 16.09.2025 р.; завдання на проектування; топогеодезична основа надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000; натурних обстежень.

Детальні плани території у межах території територіальної громади деталізують положення генеральних планів населених пунктів, а щодо територій, на які генеральні плани не розробляються, - комплексного плану відповідно до визначених «Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» № 926 від 1 вересня 2021 року, складу та змісту детального плану території.

Детальні плани територій не можуть змінювати правові режими режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проекту.

Детальний план території розробляється з метою:

- 1) забезпечення комплексності забудови території;
- 2) деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населених пунктів або території за їх межами;
- 3) уточнення червоних, жовтих, блакитних, зелених ліній та ліній регулювання забудови, меж зон охорони пам'яток культурної спадщини;
- 4) уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;
- 5) визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- 6) визначення містобудівних умов та обмежень;
- 7) визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до встановленого комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- 8) обґрунтування потреб у формуванні нових земельних ділянок, формування земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- 9) визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, аварійно-рятувальних підрозділах, фонді захисних споруд цивільного захисту, місць їх розташування;
- 10) визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;
- 11) створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та природоохоронних територій та об'єктів, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- 12) визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
 - попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
 - створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
 - охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;

-комплексного благоустрою та озеленення;

-використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту

13) формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

-за кошти державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

-інших об'єктів, визначених замовником у завданні;

14) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;

- черговість та обсяги інженерної підготовки території;

- систему інженерних мереж;

- порядок організації транспортного та пішохідного руху;

- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

Перелік врахованих матеріалів:

- Земельний кодекс України;

- Закон України «Про основи містобудування»;

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- Закон України «Про охорону атмосферного повітря».

- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;

- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;

- Закон України «Про охорону земель»;

- Закон України від 20.02.2003 № 555-IV Про альтернативні джерела енергії;

- Закон України від 21.07.2020 № 810-IX Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення умов підтримки виробництва електричної енергії з альтернативних джерел енергії;

- Кодекс цивільного захисту України;

- 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 «Складські будівлі. Основні положення»

- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» (із змінами);

- ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд»;

- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;

- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;

- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» (із змінами);

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» (із змінами);

- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;

- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди»;
- ДБН В.1.2 -4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-5 :2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН В.1.1-7 2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»;
- ДБН Б.1.1-5:2007 Перша частина «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період у містобудівній документації»;
- ДБН Б.1.1-5:2007 Друга частина «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації»;
- ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»
- ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96;
- Постанови КМУ №926 від 1 вересня 2021 року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (із змінами);
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами);
- Постанова Кабінету Міністрів України від 27.09.2017 № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 30.10.2013 № 841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій» (із змінами);
- ДСТУ-Н Б.Б.1.1-20:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на особливий період»;
- 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»;
- ДСТУ Б В.1.1-36:2016 «Визначення категорій приміщень, будинків та зовнішніх установок за вибухопожежною та пожежною небезпекою»;
- ДСТУ EN 62305-1:2012 «Захист від блискавки. Частина 1. Загальні принципи» (EN 62305-1:2011, IDT);
- ДСТУ ІЕС 62305-2:2012 «Захист від блискавки. Частина 2. Керування ризиками» (ІЕС 62305-2:2010, ГОТ);
- ДСТУ EN 62305-3:2012 «Захист від блискавки. Частина 3. Фізичні руйнування споруд та небезпека для життя людей» (EN 62305-3:2011, ІОТ);
- ДСТУ EN 62305-2:2022 «Захист від блискавки. Частина Управління ризиками» (EN 62305-2:2012, IDT; ІЕС 62305-2:2010, MOD);
- ДСТУ 8819:2018 «Настанова, щодо пристосування об'єктів побутового, фізкультурно-оздоровчого та виробничого призначення для санітарного оброблення людей, спеціального оброблення одягу, засобів індивідуального захисту, техніки та обладнання».

– 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 КМУ від 11 грудня 1999 року № 2294 «Про упорядкування робіт з виявлення, знешкодження та знищення вибухонебезпечних предметів»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 09 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 10 березня 2017 року № 138 «Деякі питання використання захисних споруд цивільного захисту», затверджено «Порядок створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту та ведення його обліку».

– Наказ Міністерство енергетики та вугільної промисловості України «Про затвердження Правил улаштування електроустановок» від 21.07.2017 № 476

Під час розробки ДПТ враховані побажання та вимоги замовника та інтереси власників суміжних земельних ділянок.

Проект виконано на розрахунковий етап – 5 років (до 2031р.).

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення

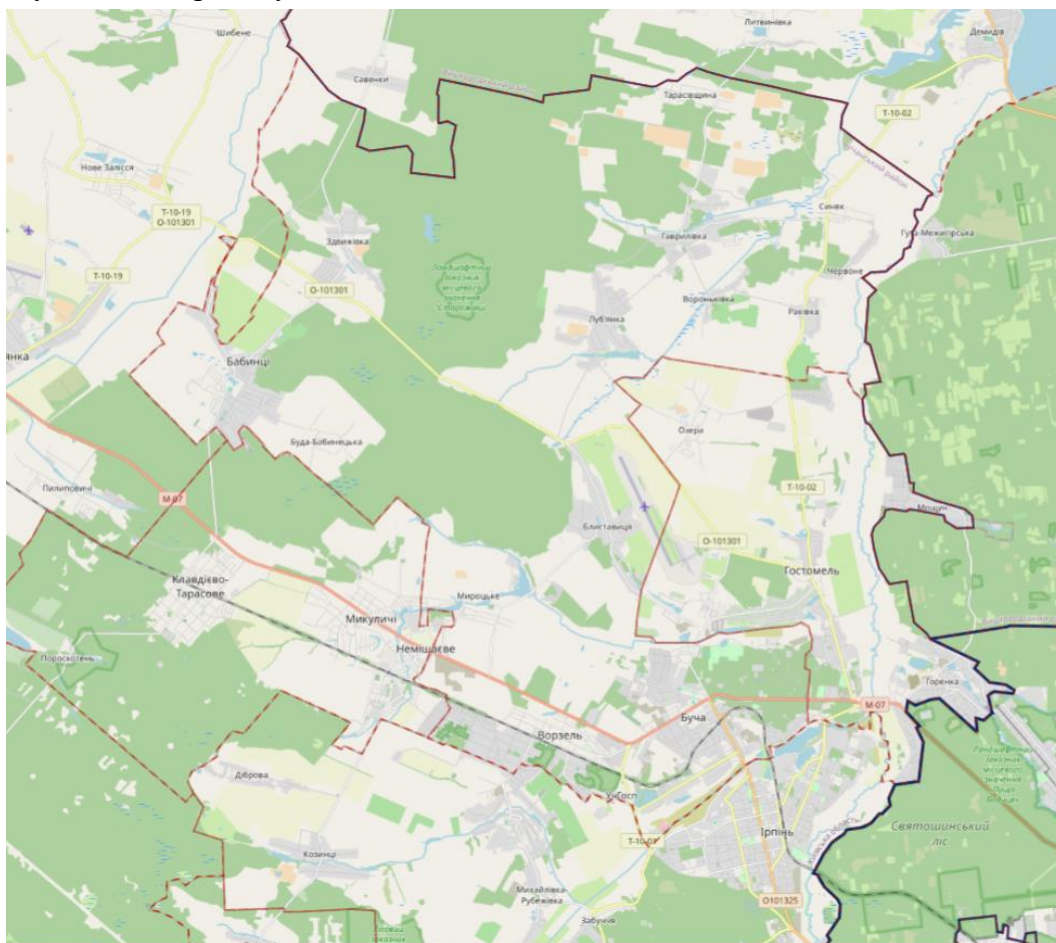
Територія детального плану розташована в Синяківському старостинському окрузі, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області, в північно-східній частині громади в 11 км від м. Буча, в 20 км від м.Київ.

Бучанська територіальна громада складається з 14 населених пунктів: міста Буча (центр) та 13 сіл і селищ – Бабинці, Блиставиця, Буда-Бабинецька, Ворзель, Вороньківка, Гаврилівка, Здвижівка, Луб'янка, Мироцьке, Раківка, Синяк, Тарасівщина та Червоне, які об'єднані в 8 старостатів і входять до складу Бучанського району Київської області.

Бучанська міська територіальна громада розташована в північно-східній частині Бучанського району Київської області.

Бучанська міська територіальна громада розташована в центрі Київської області в межах Бучанського адміністративного району і межує:

- на півночі - з Димерською селищною територіальною громадою Вишгородського району;
- на сході - Петрівською сільською територіальною громадою Вишгородського району та з Гостомельською селищною і Ірпінською міською територіальними громадами Бучанського району;
- на півдні - з Ірпінською міською територіальною громадою Бучанського району;
- на заході - з Немішаєвською селищною і Бородянською міською територіальними громадами Бучанського району.



Громада з адміністративним центром у м. Буча утворена 28 вересня 2018 року і сформована на основі приєднання до міста Буча трьох сільських рад - Блиставицької, Гаврилівської та

Луб'янської - у складі чотирьох сіл: Блиставиця, Гаврилівка і Тарасівщина та Луб'янка. Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» від 12 червня 2020 року до Бучанської міської територіальної громади входять 14 населених пунктів : м. Буча, смт Ворзель, смт Бабинці, с. Буда-Бабинецька, с. Блиставиця, с. Здвигівка, с. Луб'янка, с. Гаврилівка, с. Тарасівщина, с. Вороньківка, с. Раківка, с. Синяк, с. Червоне, с. Мироцьке.

Адміністративний центр громади - місто Буча, розташоване за 25км від обласного центру міста м. Києва. Мінімальна відстань населених пунктів до адміністративного центру складає 5км (сmt Ворзель), максимальна - 22км (сmt Бабинці, с. Тарасівщина).

Структура громади представлена територією восьми відносно рівних за площею старостинських округів: Бабинецького, Блиставицького, Ворзельського, Гаврилівського, Здвигівського, Луб'янського, Мироцького та Синяківського, центрами кожного з яких є відповідні селища міського типу та сільські населені пункти.

Територія громади займає площу 261,45 км², що складає 10,3% території Бучанського району та 1% Київської області. За даними Бучанської міської ради чисельність населення громади у 2020 році становила близько 55,1 тис. осіб, що складає 15,6% загальної чисельності населення Бучанського району та 3,1% в чисельності населення Київської області. Частка міського населення становить 80,3% (44,4 тис. осіб), щільність населення перевищує 210 осіб на км², тоді як середній показник по Київській області становить менше 65 осіб на км².

Бучанська міська територіальна громада має сприятливі передумови для подальшого соціально-економічного та містобудівного розвитку. До основних факторів, які сприяють соціально-економічному розвитку громади та визначають напрямки перспективного використання його території, відносяться:

- вигідне економіко-географічне положення в приміській зоні м. Києва - найкрупнішого адміністративного, наукового, виробничого, транспортного та культурного центру України;
- зручне автомобільне сполучення: проходження територією громади міжнародної автомобільної дороги державного значення М-07 Київ-Ковель-Ягодин, територіальної автодороги державного значення Т-10-01 Ворзель-Забуччя- (а/дМ-06), яка має вихід до міжнародної автомобільної дороги державного значення М-06 Київ-Чоп (що є ділянкою міжнародного транспортних коридорів Критський №3, Європа-Азія), та обласної та районних автомобільних доріг О100508 Блиставиця -Буча, О101305 Буча - (а/д Гостомель-Берестянка-Мирча-(а/д М-07) через Баланівку, С101315 Буча - а/д Київ-Чоп та інші.
- проходження двоколіїної електрифікованої залізничної магістралі Київ-Коростень;
- наявний транзитний потенціал, що створює передумови для розвитку логістики та сервісу придорожного обслуговування;
- наявність територіальних ресурсів для житлово-громадського будівництва.
- виробнича база сформована інвестиційно-привабливими галузями (розвиток сільськогосподарського виробництва приміського типу, харчового виробництва, логістично-складського господарства, тощо);
- відсутність екологічно шкідливих промислових підприємств;
- позитивна демографічна динаміка;
- достатня кількість трудових ресурсів для розвитку господарського комплексу;
- потенціал для розвитку рекреаційно-туристичної діяльності;
- наявна база будівельних корисних копалин є одним із чинників перспективи економічного розвитку громади.

с.Синяк розташоване в північно східній частині громади. Територія проектування розташована на південний захід від с.Синяк



Транспортні зв'язки з населеними пунктами Бучанської територіальної громади, з районним центром м. Буча здійснюються по територіальній дорозі Т-1002 (Демидів — Гостомель) та по місцевим шляхам.

Автошлях Т 1002 - автомобільний шлях територіального значення в Київській області. Проходить територією Бучанського та Вишгородського районів. Загальна довжина - 16,9 км. Транспортні зв'язки зі столицею Києвом, здійснюються по міжнародній автомобільній дорозі М – 07 (Київ – Ковель – Ягодин) яка співпадає з трасою міжнародної європейської магістралі Е-373.

Згідно з Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад – Бучанська міська територіальна громада, Бучанського району Київської області (UA32080070000050759).

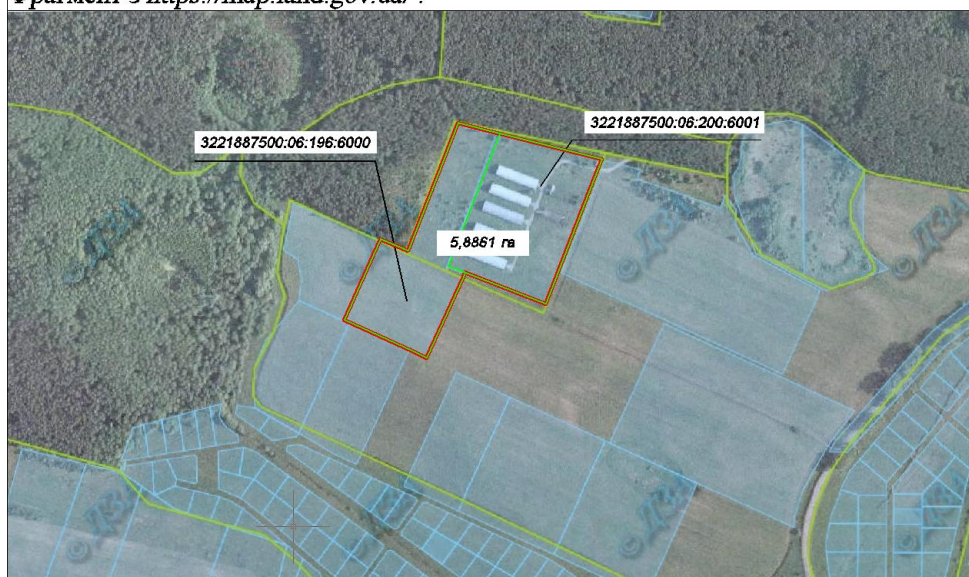
2. Оцінка існуючого використання території

Територія проектування складається з двох земельних ділянок.

Межа території проектування встановлена згідно з даними Державного земельного кадастру станом на січень 2026 року.

Межує: з сільськогосподарськими територіями, на заході та півночі примикає ліс.

Фрагмент з <https://map.land.gov.ua/> :



На одній ділянці наявні будівлі та споруди які в подальшому передбачено демонтувати.



Експлікація будівель		
№	Найменування	Примітка
1	Будинок охорони	Існуюче
2	Свердловина водопостачання	Існуюче
3	Склад	Існуюче, демонтаж
4	Склад	Існуюче, демонтаж
5	Убиральня	Існуюче, демонтаж
6	Склад	Існуюче, демонтаж
7	Склад	Існуюче, демонтаж
8	Склад	Існуюче, демонтаж
9	Склад	Існуюче, демонтаж
10	Склад	Існуюче, демонтаж

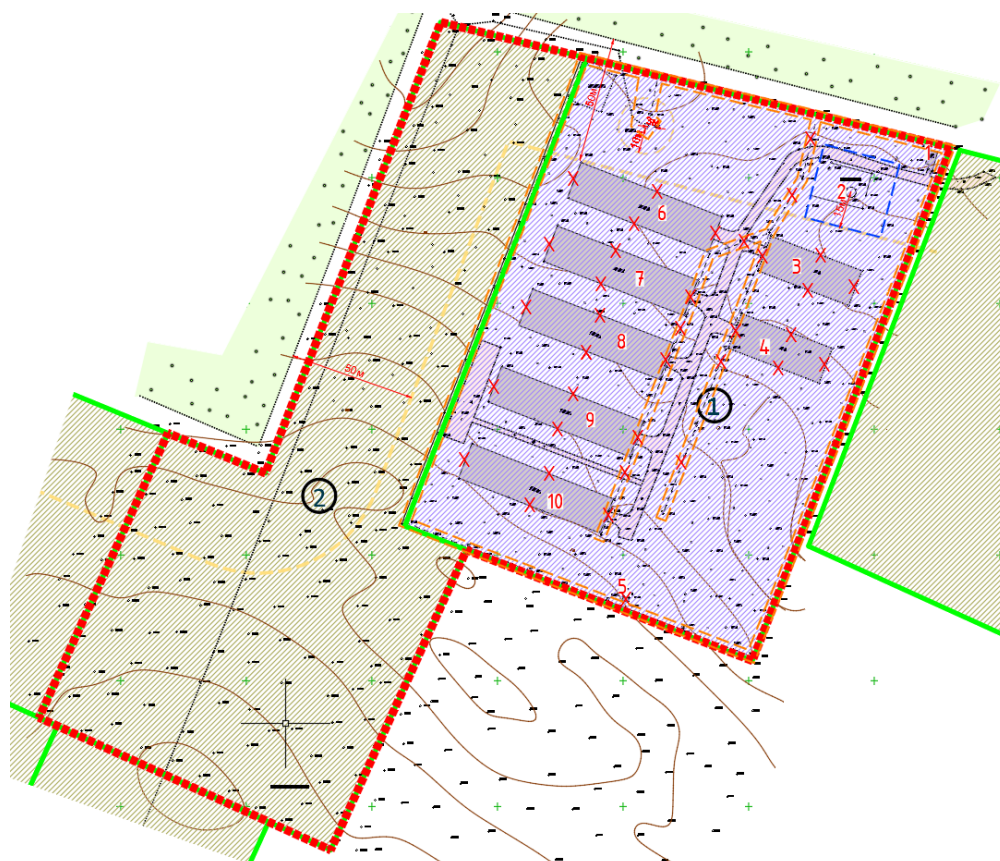
Характеристика існуючого функціонального використання в таблиці 1.2.1. - Таблиця видів існуючого функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Таблиця 1.2.1

кадастровий номер	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
				Сільськогосподарські території			
3221887500:06:196:6000	3	01	01	30101.0	території під ріллею та перелогами	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
				Виробничі території			
3221887500:06:200:6001	2	01	01	20101.0	території виробничих підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

3. Оцінка структури землекористування

Територія проектування складається з 2 сформованих земельних ділянок приватної власності.



Цільове призначення вид використання, тип власності та категорія земельних ділянок приведені у таблиці 1.3.1.

Фактичне використання земель в межах території детального планування характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення).

Таблиця 1.3.1

№ на ГМ	Кадастровий номер	Площа в межах розробки ДПП,га	Існуючий стан:								Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки (винесені в НКС)
			Тип власності	Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку * інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі	Угіддя	Код угіддя	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	
								розділ	підрозділ		
1	3221887500:06:200:6001	3,1000	приватна	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УКРСПЕЦЗБЕРІГАННЯ"	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	011.00	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, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
2	3221887500:06:196:6000	2,7861	приватна	Афічук Анатолій Дмитрович	рілля	001.00	Землі сільськогосподарського призначення	01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Відсутні
Загальна площа,га		5,8861									

Склад угідь визначено відповідно до Класифікації угідь та відповідає додатку 4 до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012.

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. Інженерна підготовка і захист території

Розділ наведено в окремій брошурі з грифом «Інформація з обмеженим доступом».

2. Обмеження у використанні земельних ділянок

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

2.1 Існуючі обмеження у використанні земель

Існуючі обмеження у використанні земельної ділянки встановлюються відповідно до:

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. №1051) Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами.

На територію проектування розповсюджуються наступні існуючі планувальні обмеження:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (01.05)- режимоутворюючі об'єкти трансформаторна підстанція, ЛЕП;
- Санітарна відстань (розрив) від об'єкта (03.02)- режимоутворюючі об'єкти трансформаторна підстанція, лісовий масив;
- Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) (02.01.1) режимоутворюючі об'єкти свердловина технічного водопостачання.

Згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони

здоров'я України від 19.06.96 р. № 173" п 5.12 у санітарно-захисній зоні допускається розташовувати свердловини для технічного водопостачання.

- Згідно до п 15.2.3.1 ДБН В.2.5-74:2013 Межа першого поясу ЗСО водопровідних споруд повинна збігатися з огорожами майданчика цих споруд. При розташуванні водопровідних споруд на території промислових підприємств відстані, що нормуються, допускається зменшувати при виконанні вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, але вони повинні становити не менше ніж 10 м. Перший пояс ЗСО окремо розташованої водонапірної башти, а також насосної станції, що працює без розривання струменя, допускається не передбачати.

Перелік об'єктів, з розмірами та типами відповідних існуючих планувальних обмежень наведений в таблиці 2.1.1.

Таблиця 2.1.1

Кадастровий номер земельної ділянки	Код	Назва	Назва об'єкту	Розмір обмеження, м	Обґрунтування	площа, га
3221887500:06:196:6000	03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	Мішаний ліс	50	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п 15.2.4	1,2110
	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (01.05)	ЛЕП 0.4 кВ	2	Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж", п 7.	0,0564
3221887500:06:200:6001	03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	Трансформаторна підстанція	10	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п 15.9; Наказ МОЗ України від 19.06.96 №173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" п 8.45	0,0385
			Мішаний ліс	50	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п 15.2.4	0,6097
	02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	Свердловина технічного водопостачання	15	ДБН В.2.5-74:2013 п 15.2.3.1	0,0932
	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (01.05)	Трансформаторна підстанція	3	Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж", п 7.	0,2115
			ЛЕП 0.4 кВ	2	Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж", п 7.	

2.2 Проектні обмеження у використанні земель

Проектні обмеження зазначені відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654 "Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території") також відображені режимоутворюючі об'єкти, які зумовлюють виникнення відповідних обмежень.

Згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173", Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва: виробництво кольорових металів у кількості понад 2000 т/рік; підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) в кількості від 2000 до 3000 т/рік належать до об'єктів II класу з санітарно-захисною зоною 500 м; підприємства металообробної промисловості з чавунним, сталевим (у кількості до 10000 т/рік) та кольоровим (у кількості до 100 т/рік) литтям належать до об'єктів IV класу з санітарно-захисною зоною 100 м.

Перелік об'єктів, з розмірами та типами відповідних проектних планувальних обмежень наведений в таблиці 2.2.1.

Таблиця 2.2.1

Кадастровий номер земельної ділянки	Код	Назва	Назва об'єкту	Розмір обмеження	Обґрунтування	площа, га
3221887500:06:196:6000	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Виробничо-складська будівля II класу (Точка викиду очищеного газу в атмосферне повітря)	500	Згідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173, Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва: виробництво кольорових металів у кількості понад 2000 т/рік; підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) в кількості від 2000 до 3000 т/рік належать до об'єктів II класу з санітарно-захисною зоною 500 м;	2,7861
	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Виробничо-складська будівля IV класу	100	Згідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173, Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва: підприємства металообробної промисловості з чавунним, сталевим (у кількості до 10000 т/рік) та кольоровим (у кількості до 100 т/рік) литтям належать до об'єктів IV класу з санітарно-захисною зоною 100 м.	
3221887500:06:200:6001	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Виробничо-складська будівля II класу (Точка викиду очищеного газу в атмосферне повітря)	500	Згідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173, Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва: виробництво кольорових металів у кількості понад 2000 т/рік; підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) в кількості від 2000 до 3000 т/рік належать до об'єктів II класу з санітарно-захисною зоною 500 м;	3,1000
	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Виробничо-складська будівля IV класу	100	Згідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173, Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва: підприємства металообробної промисловості з чавунним, сталевим (у кількості до 10000 т/рік) та кольоровим (у кількості до 100 т/рік) литтям належать до об'єктів IV класу з санітарно-захисною зоною 100 м.	

В межах проектної санітарно-захисної зони житлова забудова відсутня.
Зона встановлення від джерела викидів.

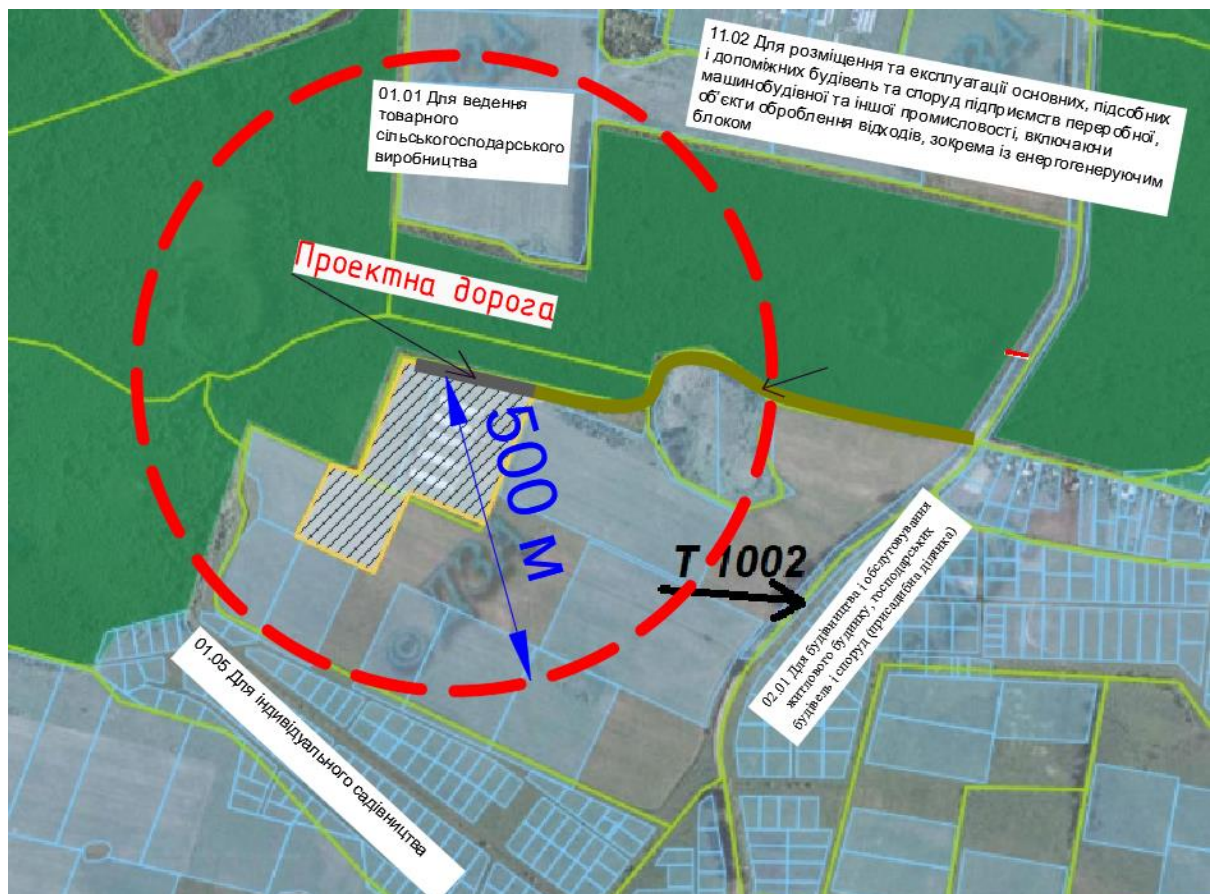
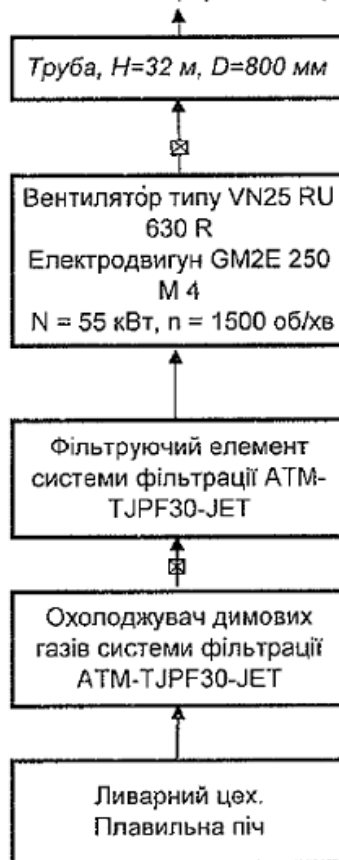


Схема установки очистки газа:



Схема установки очистки газа

викид в атмосферне повітря



☒ - місце відбору проб і вимірювання газопилового потоку

Відповідно до паспорту установки очистки газу ступень очищення становить 97,3%.

9	Ступінь очищення (ефективність роботи установки очистки газу) суспендовані тверді частинки:	%	-	97,03
---	--	---	---	-------

2.3 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Проектом визначені проектні планувальні обмеження відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654.

Завданням на розробку ДПТ не передбачається встановлення обмежень у використанні земельних ділянок. У разі необхідності визначені проектні планувальні обмеження, що наведені в п.2.2, можуть бути встановлені у порядку визначеному діючими нормативно- правовими актами за окремим договором.

3. Просторова композиція території

Площа території проектування визначена відповідно до викопіювання погодженого начальником відділу містобудування та архітектури Бучанської міської ради та відкоригована з урахуванням даних державного земельного кадастру станом на січень 2026р.

Територія проектування межує:

- на півночі, та заході з лісовкритими територіями;
- з усіх інших сторін – з сільськогосподарськими територіями.

Фрагмент з <https://map.land.gov.ua/>



Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базуються проектні рішення, являються:

- місцеположення території проектування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проектних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація транспортних зв'язків, що доповнюють загальну схему транспорту населеного пункту;
- забезпечення проектною забудови відповідним рівнем благоустрою та нормативною кількістю автостоянок, у тому числі автомобілів маломобільних груп населення;
- додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проектною забудови;
- забезпечення рівня комфорту житлової забудови не нижче мінімально допустимого;
- створення без бар'єрного середовища в межах території проектування.

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

- наявність існуючої виробничої забудови на прилеглих територіях;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Детальним планом запропоновано компактну архітектурно-планувальну структуру.

Основний заїзд збережено з північної сторони.

На ділянці площею 5,8861 га передбачено розміщення 3х виробничо-складських будівель з адміністративними зонами та необхідним інженерним забезпеченням.

На ділянці з кадастровим номером 3221887500:06:200:6001 передбачено демонтаж наявних будівель та споруд окрім свердловини, трансформаторної підстанції та будинку охорони. На місці демонтованих об'єктів запроектована одноповерхова виробничо-складська будівля II класу (категорія Б) площею 13000 м.кв. вона поділена на 3 корпуси розмежовані протипожежними стінами, до неї примикає проектний адміністративний 3 поверховий корпус з підземним укриттям. Сформовані зони завантаження/розвантаження товарів віяльного заїзду що не потребує формування розворотних майданчиків 40х40м.

На ділянці з кадастровим номером 3221887500:06:196:6000 запроектовані: одноповерхова виробничо-складська будівля площею 2000 м.кв та виробничо-складська будівля з адміністративним 3 поверховим корпусом, загальна площа 3100 м.кв. Будівлі віднесені до IV класу (категорія В). Сформовані зони завантаження/розвантаження товарів.

Будівлі пов'язані між собою системою проїздів, організовані місця стоянки автотранспорту, майданчики для вантажівок. Впорядковані зелені зони з місцями відпочинку працівників.

Інженерна інфраструктура представлена відокремленими:

- територіями розміщення проектних очисних споруд господарсько-побутових вод та поверхневих стічних вод з сепаратором нафтопродуктів;
- територія розміщення існуючої трансформаторної підстанції;
- територія водопостачання та пожежної безпеки, що представлена існуючою свердловиною водопостачання. Також облаштовані проектні 2 резервуари протипожежного запасу води з насосною станцією.
- в межах території передбачено місце під розташування проектною котельні.

Експлікація будівель і споруд

№ на графічних матеріалах	Найменування	Примітка
1	Виробничо-складська будівля II класу (категорія Б)	проект
1.1	Адміністративний корпус з підземним укриттям (3 пов)	проект
1.2	Точка викиду очищеного газу в атмосферне повітря	проект
2.1	Адміністративний корпус з підземним укриттям (3 пов)	проект
2.2-2.3	Виробничо-складська будівля IV класу (категорія В)	проект

3	Підземний пожежрезервуар з насосною станцією та пожежним гідрантом	проект
4	Котельня	проект
5	Місця відпочинку працівників	проект
6	Зона завантаження-розвантаження товарів	проект
7	Стоянки для легкових автомобілів	проект
8	Місця для стоянки велосипедів	проект
9	Очисні споруди господарсько-побутових вод	проект
10	Очисні споруди поверхневих стічних вод, сепаратор нафтопродуктів	проект
11	Відкритий навіс	проект
12	Виставковий майданчик	проект
13	Будинок охорони	існ
14	Трансформаторна підстанція	існ
15	Свердловина для технічного водопостачання	існ

Загальна чисельність працюючих: на постійній основі - 2 людини в зміну (охорона), періодично, без постійного місця розташування - до 50 людей. Кількість змін - 2

Проектний об'єкт відноситься до підприємств машинобудування та металообробної промисловості.

З метою скорочення потужності систем енергозабезпечення, пропонується: використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії - встановлення сонячних панелей на дахах проектних будівель.

Дана система дозволяє встановлювати сонячні батареї безпосередньо на дахах будинків. Панелі мають дизайн черепиці, яка буде чудово виглядати на даху, а також виконувати дві основні функції - захисну та енергодобувну. У «сонячну» черепицю інтегровані фотоелементи, які переробляють сонячну енергію в електрику. Важливою функцією цього обладнання є можливість скидати надлишки енергії в загальну електромережу, що дозволить значно знизити особисті витрати.

Точну кількість модулів, інверторів, тип сонячних панелей, буде визначено при розробці робочого проекту на подальших стадіях проектування.

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (Додаток 60, постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821) всю територію визначено як виробничі території- території промислових підприємств.

Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового							
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 КВЦПЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
	2				Виробничі території:		
1		01	01	20101.0	території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02 ; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Підприємства машинобудування та металообробки — це комплексна галузь обробної промисловості, що виробляє засоби виробництва, транспорт, оборону та споживчі товари.

Металообробна галузь України представлена потужними металургійними комбінатами та спеціалізованими підприємствами, зосередженими переважно у Дніпропетровській, Запорізькій та Київській областях.

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

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

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



Промислові будівлі та склади класифікують за галузями промисловості так:

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

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

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

За призначенням розрізняють такі види складів:

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

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

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

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

Сезонного зберігання — склади для товарів сезонного характеру.

Резервні — для зберігання запасів на випадок надзвичайних обставин.

Гуртові розподільні — склади, що забезпечують торговельні мережі.

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

Роздрібні — склади торгових підприємств.

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

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

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

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

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

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

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

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

Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно- побутовими будинками промислових підприємств, гаражами а також до виробничих будинків,

сільськогосподарських будівель і споруд повинні бути витримані згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл 15.2 :

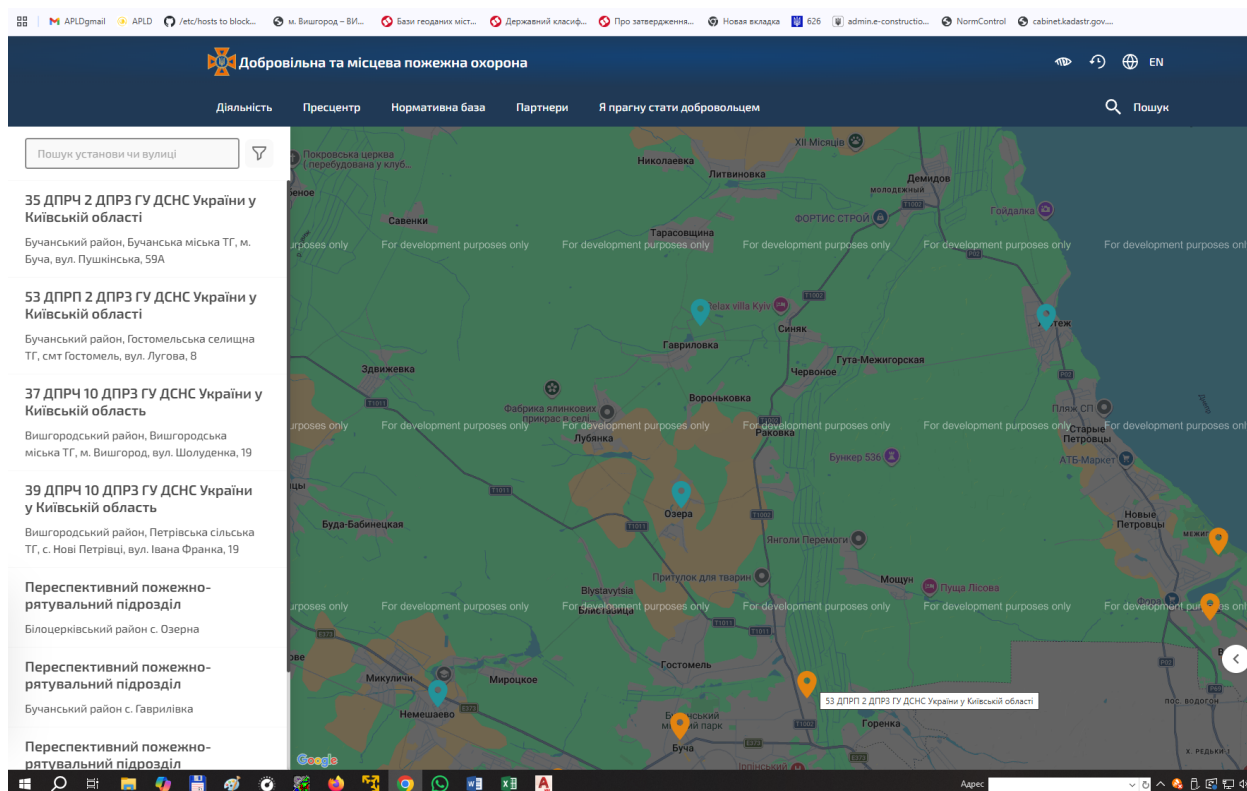
Ступінь вогнестійкості будинку	Відстані при ступені вогнестійкості будинків, м		
	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6/9	8/9	10/12
III	8/9	8/12	10/15
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10/12	10/15	15/18

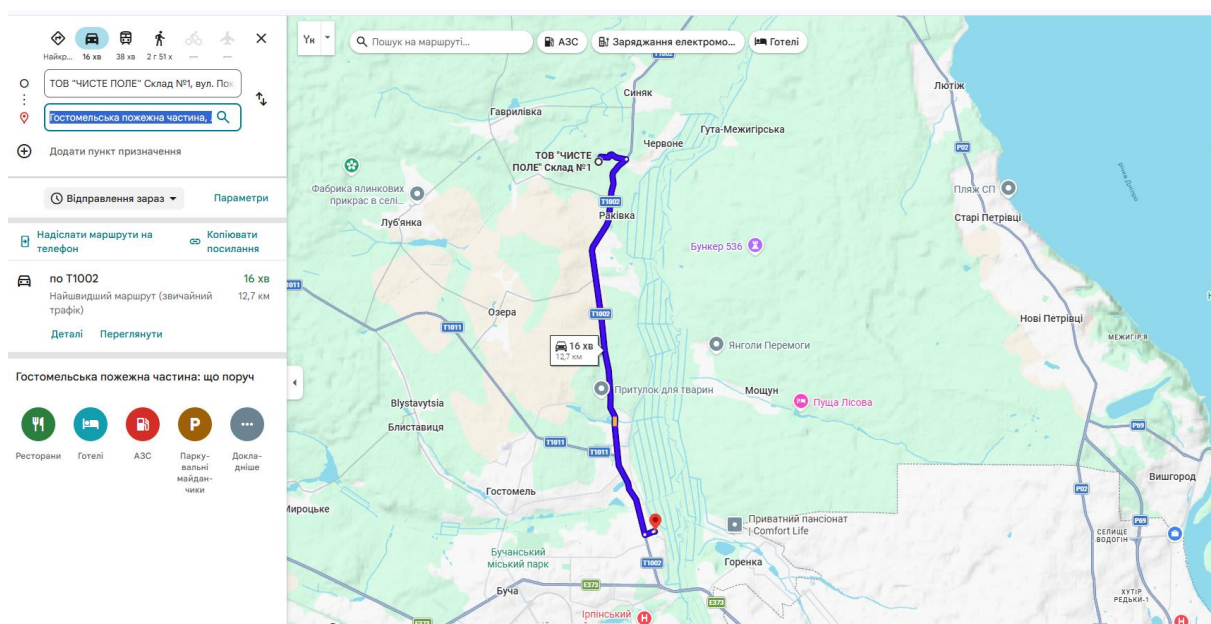
Проектом прийнято забудову території ділянки будівлями II III та IIIa, ступеня вогнестійкості відповідно типу огорожуючих конструкцій.

Найменування	Примітка	Ступень вогнестійкості
Виробничо-складська будівля II класу (категорія Б)	проект	III
Виробничо-складська будівля IV класу (категорія В)	проект	III
Котельня	проект	II
Будинок охорони	існ	IIIa
Трансформаторна підстанція	існ	II

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

Найближче діюче пожежне депо -53 Державний пожежно-рятувальний пост (селище Гостомель) Радіус обслуговування витриманий і не перевищує 20 хвилин із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику.





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

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж приймаються відповідно до п. 6.2, табл. 5, п.п. 6.2.8, п.п. 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013) і складають 30 л/с на одну пожежу.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1.

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Необхідний об'єм води на гасіння пожежі складе:

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

де, -

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

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

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

де, -

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

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

t – час гасіння пожежі;

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

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

$$W_{\text{зовн.}} = 30 \times 3 \times 3,6 = 324,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{пож.}} = 108,0 + 324,0 = 432,0 \text{ м}^3;$$

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння визначаються як сумарні витрати води на пожежогасіння будинків. Для гасіння пожежі проектом передбачена протипожежна система

водопостачання з кільцевими водопровідними мережами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Протипожежний запаси води, в об'ємі 432,0 м³, з урахуванням тригодинного гасіння однієї внутрішньої і однієї зовнішньої пожежі, зберігається в існуючих протипожежних резервуарах по 250 м³ кожен зі зберіганням у кожному 50% об'єму води для цілей пожежогасіння (п.13.3.3,13.1.5 ДБН В.2.5-74:2013).

В кожній зміні працівників повинна бути сформована пожежна бригада, яка добре тренована і знає обов'язки при гасінні пожежі.

Види, кількість і порядок розміщення первинних засобів пожежогасіння слід передбачати відповідно до вимог „Правил пожежної безпеки в Україні”.

Конструкції будівель та споруд на предмет їх цілісності необхідно періодично оглядати (влітку і взимку). Результати оглядів нотуються в спеціальних журналах. Металеві, дерев'яні, бетонні, цегляні конструкції необхідно захистити від корозії. Крім цього, металеві та дерев'яні конструкції необхідно захистити спеціальним протипожежним покриттям для забезпечення нормативних меж вогнестійкості конструкцій.

Дозволяється застосовувати автономні установки пожежогасіння. Якщо автономне пожежогасіння не забезпечує подавання сигналу про пожежу, то обладнані нею приміщення додатково обладнуються автоматичною пожежною сигналізацією.

Автономні установки пожежогасіння слід застосовувати для захисту приміщень, площа або об'єм яких не перевищує значень показників «площа, яка захищається» або «об'єм, який захищається» відповідної установки пожежогасіння, при цьому, якщо автономна установка пожежогасіння не забезпечує подавання сигналу про пожежу, то в обладнаних нею приміщеннях додатково встановлюється система пожежної сигналізації.

Сигнали від приймально-контрольних приладів автоматичних установок пожежної сигналізації та пожежогасіння слід виводити на пульти централізованого пожежного спостереження за наявності технічної можливості, яка уточнюється підрозділами ДСНС, на базі яких встановлюється приймач сигналів.

Відстані між будівлями та спорудами відповідають санітарним і протипожежним нормам і забезпечують можливість під'їзду пожежних автомобілів до будь-якої будівлі та споруди. Передбачається розміщення посту з нормативними засобами пожежогасіння та ящик із піском.

До комплексу засобів пожежогасіння, які розміщуються на щитах (стендах), слід включати: порошкові вогнегасники - 3 шт.; ящик з піском - 1 шт.; покривало з неспалимого теплоізоляційного матеріалу або повсті розміром 2 м х 2 м - 1 шт.; гаки - 3 шт.; лопати - 2 шт.; ломи - 2 шт.; сокири - 2 шт.

Згідно з ДСТУ EN 62305-3:2021 та ДСТУ EN 62305-3:2021) передбачено зовнішній та внутрішній блискавкозахист території.

Блискавкозахист — це комплекс технічних заходів (зовнішніх і внутрішніх) для захисту будівель, обладнання та людей від ударів блискавки.

Зовнішній блискавкозахист (LPS) — це система зовнішніх пристроїв, що перехоплює блискавку, безпечно відводить її струм у землю та захищає споруди від пожежі і руйнувань. Вона складається з блискавкоприймачів (стрижні, сітки), струмовідводів та заземлювачів. Повний захист забезпечується у поєднанні з внутрішніми системами ПЗІП.

Основні елементи зовнішнього блискавкозахисту:

Блискавкоприймач: Приймає на себе прямий удар блискавки. Може бути стрижневим (на даху), тросовим або сітчастим (блискавкоприймальна сітка).

Струмовідводи (спуски): Металеві провідники, що з'єднують блискавкоприймач із заземлювачем, прокладаються по фасаду.

Заземлювач: Металева конструкція в землі (контур заземлення), яка забезпечує розтікання струму блискавки

Внутрішній блискавкозахист — це комплекс заходів, що включає встановлення ПЗІП

(пристроїв захисту від імпульсних перенапруг) та зрівнювання потенціалів для захисту електромереж і обладнання від стрибків напруги, викликаних прямими чи віддаленими ударами блискавки. Система запобігає пожежам та виходу з ладу техніки, знижуючи перенапругу до безпечного рівня.

Благоустрій території

В межах території проектування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, проектування внутрішніх проїздів з твердим покриттям. В межах проектування передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд вантажного та легкового транспорту до будинків, а також спец. техніки.

Проектним рішенням передбачено створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території проектування, доступного заїзду у приміщення, визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу у приміщення.

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

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

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

Зелені насадження запроектовано на вільних територіях, представлені газонами багаторічних трав та декоративними кущами та деревами. Запроектовано системи поливу газонів та зелених насаджень. Також передбачено влаштування підсвітлення території вночі.

Площа озеленення становить - 0,6828 га.

Відповідно п 7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», загальну площу озеленення для територій з чисельністю більше ніж 2500 працівників та (або) площею більше ніж 5000 м² - із розрахунку не менше 10% від загальної площі.

Відсоток озелених в межах території проектування відповідає нормам і становить 12 % від всієї території.

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

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

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

Періодичне вивезення сміття здійснюється згідно договору відповідними організаціями.

4. Транспортна мобільність та інфраструктура

4.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

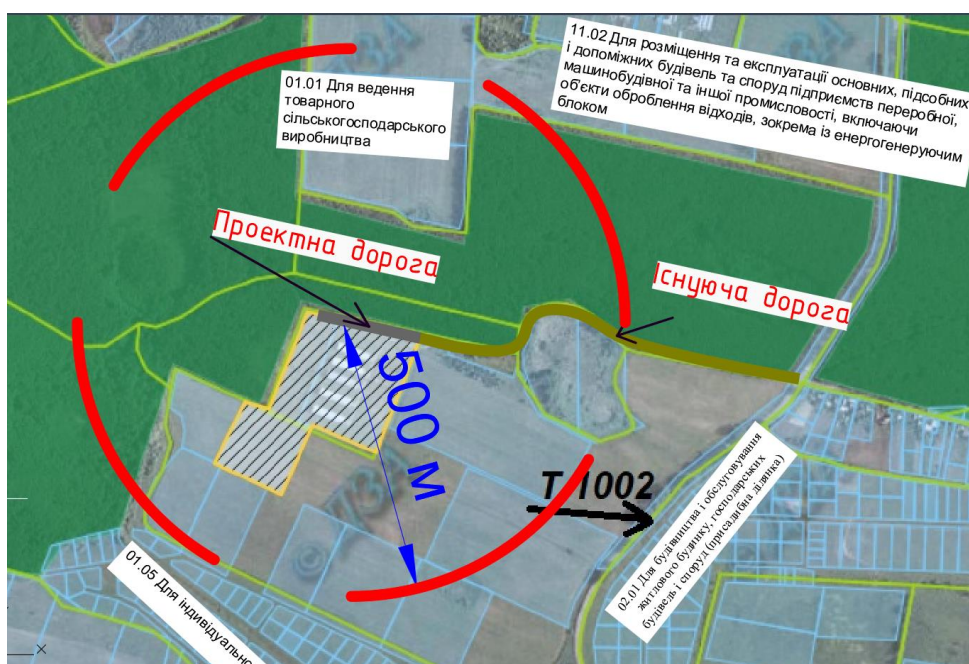
В межах детального плану території, транспортні споруди та комплекси (шляхопроводів, мостів, тунелів, розв'язок і пішохідних переходів в одному та різних рівнях), об'єкти транспортного сервісу – відсутні.

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

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

Вулична мережа забудови ув'язана з існуючою дорожньою мережею.

Основний заїзд сформовано з північної сторони з існуючої дороги яка поєднана з дорогою Т 1002 - автомобільний шлях територіального значення в Київській області. Проходить територією Бучанського та Вишгородського районів.



Найменший радіус кривих на з'їздах для вантажних автомобілів становить 15–25 м

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехрест'я пандусами- з'їздами для проїзду інвалідних колясок до відповідних установ охорони здоров'я, соціального забезпечення, торгівлі, спорту, фізкультури тощо.

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

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

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

4.2 Організація паркувального простору

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

Розрахунок місць паркування автотранспорту виконаний у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 Таб.10.8.(на 100 працюючих 7-10 машино- місць)

п/п		Кількість працюючих	Кількість машино - місць		Примітка
			розрахункова	за проектом	
1.	Промислові підприємства	50	3-5	42	Відкрита парковка

Також проектом передбачено зона розвантаження завантаження вантажівок місткість на 32 машино-місць.

5. Інженерне забезпечення території

Інформація з обмеженим доступом. Розділ наведений в окремому томі

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

Інформація з обмеженим доступом. Розділ наведений в окремому томі

7. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

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

У рекреаційній зоні можуть бути розміщені скульптури, фонтани та інші архітектурні елементи, художні якості яких мають бути підкреслені фоном із зелених насаджень, виконаних у вигляді зелених стін, рослин з фігурною стрижкою певних форм. Колір листви фонових насаджень треба підбирати з врахуванням кольору архітектурного об'єкта. Деревя для фонових насаджень мають бути з щільним листям та чіткими контурами крони. Місця розташування таких елементів не повинні заважати пересуванню маломобільних груп населення вздовж основних напрямків руху, підходи до місць розташування архітектурних елементів повинні бути позначені рельєфними, контрастними смугами, добре освітлені. Проїзд до місць розташування таких об'єктів має відповідати можливостям маневрування візком.

Смарагдова мережа України (англ. Emerald Network) — українська частина Смарагдової мережі Європи. Метою створення Смарагдової мережі Європи є збереження природної фауни, флори та оселищ. Вона була ініційована та координується Бернською конвенцією (1979). Смарагдовий об'єкт — це природна територія, на якій проживають зникаючі та цінні види рослин і тварин, які мають міжнародне значення і перелічені в Резолюції № 6 (1998) Бернської конвенції, а також містить природні середовища існування (оселища), які перелічені в Резолюції № 4 Бернської конвенції. Стаття 6 Конвенції про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі зобов'язує Україну виконувати таку норму: «Кожна з Договірних сторін вживає відповідних і необхідних законодавчих та адміністративних заходів для забезпечення особливої охорони видів дикої фауни, вказаних у Додатку II. У відповідності до карти-схеми розташування Смарагдової мережі (<https://emerald.eea.europa.eu/>) та даних про місце розташування території планованої діяльності, можна констатувати, що територія провадження планованої діяльності не відноситься до територій Смарагдової мережі.

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

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

ЧАСТИНА III. Впровадження проектних рішень

1. План реалізації містобудівної документації

Проектним рішенням передбачено освоєння території проектування в один етап - короткостроковий (до 5-ти років):

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування будівель з інженерно-технічним обладнанням (котельня, насосні, тощо);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;
- Зведення та облаштування виробничих, складських та адміністративних приміщень;
- Облаштування автостоянки загального користування;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Будівництво огорожі;
- Облаштування вантажно-розвантажувального майданчика.

Будівництво виробничої забудови може відбуватись при умові належного інженерного, протипожежного забезпечення території та наявності необхідних попередніх узгоджень з органами місцевого самоврядування.

2. Землеустрій

Земельні ділянки державної власності для передачі у комунальну власність, землі (території) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, землі (території) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, землі державної, комунальної власності для передачі у власність чи користування без проведення земельних торгів, території, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, перелік територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру, заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів в межах проектування відсутні.

Проектними рішеннями детального плану території пропонується зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3221887500:06:196:6000 відповідно до рішень схеми просторової композиції території.

За результатами розробленого та затвердженого детального плану території, в подальшому передбачається внесення змін до даних державного земельного кадастру стосовно категорії та цільового призначення земельної ділянки, з земель сільськогосподарського призначення на землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком). Конфігурація та площа ділянки залишається не змінними.

Зміна цільового призначення земельної ділянки

Відповідно до ст. 20 Земельного Кодексу України, при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки,

належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Згідно з п 16 Завдання на розроблення містобудівної документації внесення відомостей до Державного земельного кадастру про об'єкти Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації.

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.

Формування земельних ділянок

В процесі прийняття проектних рішень необхідності формування нових земельних ділянок не виникла.

У разі необхідності, формування нових земельних ділянок, зміна їх цільового призначення та реєстрація в Державному земельному кадастрі буде здійснюватися відповідно до Земельного Кодексу України, Закону України «Про землеустрій» з урахуванням проектних рішень детального плану території.

Відповідно до підпункту 6 пункту 44 Постанови КМУ № 926 від 01.09.2021 виконавчий орган міської ради забезпечує на місцевому рівні:

- передачу текстових, табличних та графічних матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні до Державного фонду документації із землеустрою;
- внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру протягом п'яти робочих днів з дня затвердження відповідної містобудівної документації.

Відповідно до п.16 завдання на розроблення детального плану території, формування та подання розробником документів, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, до Державного земельного кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації.

3. Охорона навколишнього природного середовища

Відповідно до розділу IV Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування затверджених наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 10.08.2018 року № 296 СЕО обов'язково проводиться щодо

проектів документів державного планування, які одночасно відповідають двом критеріям, що визначені ст. 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Відповідно до частини першої статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності, визначеної частинами другою і третьою статті третьої. Така планована діяльність підлягає оцінці впливу на довкілля до прийняття рішення про провадження планованої діяльності.

Беручи до уваги, що в межах території проектування наявні об'єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, проект містобудівної документації, що розроблятиметься на дану територію потребує здійснення стратегічної екологічної оцінки.

У складі проекту містобудівної документації розроблено Звіт про стратегічну екологічну оцінку ДДП.

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

Відповідно до частини першої та другої статті 27 Закону України «Про рослинний світ» підприємства, установи, організації та громадяни, діяльність яких пов'язана з розміщенням, проектуванням, реконструкцією, забудовою населених пунктів, підприємств, споруд та інших об'єктів, а також введенням їх в експлуатацію, повинні передбачати і здійснювати заходи щодо збереження умов місцезростання об'єктів рослинного світу.

Ландшафти та природоохоронні території.

Ландшафт

Територія проектування розташована в існуючих межах в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області.

За фізико-географічним районуванням відповідно до додатку А та архітектурно-будівельним кліматичним районуванням відповідно до додатку Б ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» територія проектування розташована в зоні І, районі І, що є сприятливою для всіх видів будівництва. Планувальне рішення враховує існуючий характер вітрового режиму. В геоморфологічному відношенні територія розташована у межах Придніпровської низовини.

За даними Тетерівської та Немішаївської метеорологічних станцій, клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить $+6,8^{\circ}\text{C}$, середньорічна температура найхолоднішого місяця - січня $-5,9^{\circ}\text{C}$, а найтеплішого $+19,1^{\circ}\text{C}$. Найнижча абсолютна температура -36°C і максимальна $+39^{\circ}\text{C}$ вказують на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.

Середньорічна кількість опадів становить 602 мм, при цьому основна їх кількість припадає на теплий період року.

За геологічною будовою територію Бучанського району слід розподілити на три гідрологічні підрайони. Підрайон можливого використання вод алювіальних і алювіально-флювіогляціальних відкладень. Підрайон використання Бучацького водоносного горизонту. Розповсюджений він в межах всього району за винятком його південної частини. Підрайон можливого використання тріщинних вод кристалічних порід докембрію та їх продуктів

вивітрювання.

Основний водоносний горизонт - бучацький. Глибина залягання водоносного горизонту від 33 до 67 метрів. Дебіт свердловин змінюється від 5.0 до 20 м³/год. Вода з підвищеним вмістом заліза.

Атмосферне повітря

До основних видів забруднення атмосферного повітря відносяться всі види транспорту та підприємства теплоенергетики.

Моніторинг довкілля здійснюється Ірпінським міжрайонним відділом лабораторних досліджень ДУ «Київський обласний лабораторний центр МОЗ України» постійно відповідно до плану моніторингових досліджень об'єктів навколишнього середовища. Стан атмосферного повітря залежить від обсягів забруднюючих речовин стаціонарних та пересувних джерел забруднення.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду України

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 (із змінами), природоохоронні території та об'єкти - це території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО "Людина і біосфера", об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Водно-болотні угіддя міжнародного значення в межах території проектування відсутні.

Курортно-рекреаційні зони в межах території проектування відсутні.

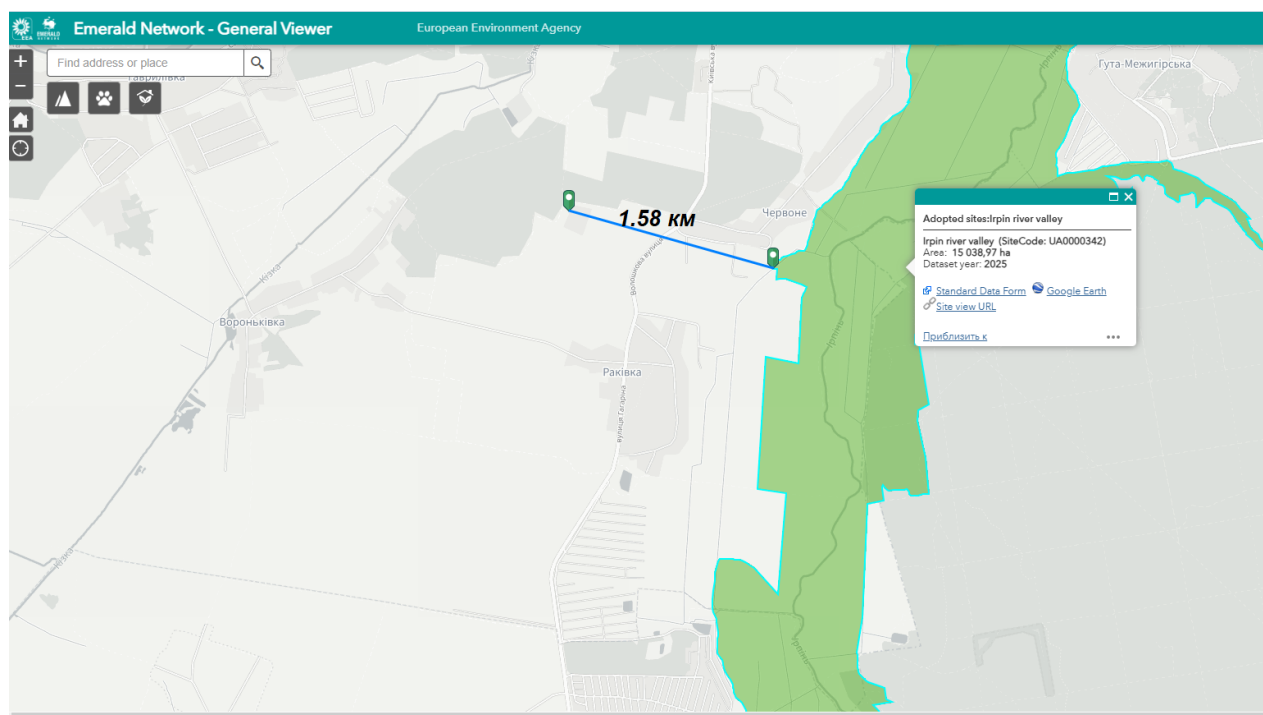
В межах території проектування, особливо цінні землі відсутні.

Крім того, слід зазначити, що територія проектування не знаходиться в межах прибережної захисної смуги водного фонду.

В межах розроблення детального плану відсутні об'єкти природно-заповідного фонду, території Смарагдової мережі та об'єкти культурної спадщини.

Найближчою територією Смарагдової мережі є Долина річки Ірпінь (UA0000342), яка знаходиться на відстані від планованої ділянки 1,58 км. Зазначена територія Смарагдової мережі розташована в межах Київської області та простягається з північного сходу на південний захід від села Козаровичі до сіл Юр'ївка та Василівка. Також до його складу входить територія Біличанських (Святошинських) ставків та річки Нивка. У поєднанні з природними ландшафтними комплексами, які до цього часу не використовувалися для людського господарства, наявність досить значного ареалу охоронюваних видів, занесених до Червоної книги України, дозволяє включати долину річки Ірпінь у Київській області до Смарагдової мережі України. Слід додати, що вздовж долини річки збереглися численні важливі залишки давніх поселень Київської Русі. Тому ця місцевість має ще і археологічне значення.

<https://www.coe.int/en/web/bern-convention/emerald-viewer>.



Флора та фауна

Практично всі екосистеми Землі різко трансформуються через людську діяльність і продовжують перетворюватися з метою сільськогосподарської та інших видів експлуатації. Сучасна втрата біорізноманіття та відповідні зміни у навколишньому середовищі зараз відбуваються швидше, ніж будь-коли раніше в людській історії, і немає ніяких ознак сповільнення цього процесу. Багато популяцій тварин і рослин скоротилися в чисельності, географічному поширенні. Вплив людської діяльності викликає радикальні зміни у навколишньому середовищі. Багато з цих змін відбуваються занадто швидко, щоб види могли пристосуватися до них. І саме це призводить до зменшення кількості видів рослин та тварин, що прогресує. Тварини так само, як і людина, підпадають під вплив забруднення повітряного басейну. Забруднювачі атмосфери взаємодіють з природними елементами біосфери і природними процесами. У підсумку йде перенесення забруднюючих речовин з повітря через рослини і воду в організм тварин.

Об'єкт планованої діяльності знаходиться в межах антропогенно-трансформованих територій, де відсутні ареали проживання тварин, занесених до Червоної книги України, і переважають типові тварини антропогенно-порушених територій.

ДОДАТКИ

Склад проекту

ТОМ 1

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
1.	Опорний план існуючого стану використання території проектування	12000	
2.	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	1:2000	
3.	Схема просторово-планувальної організації території (Модель	Б/М	
4.	Схема озеленення та благоустрою території	1:2000	
6.	Схема обмежень у використанні земель	1:2000	
7.	Схема просторової композиції території	1:2000	
8.	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:2000	
12.	Проектний план	1:1000	
13.	План землевпорядних заходів	1:2000	
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1.	Стратегія просторового розвитку території	б/м	
<i>III. Електронні носії</i>			
1.	«Детальний план території орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області	CD-диск	

ТОМ 2

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Текстові матеріали</i>			
1.	Звіт охорона навколишнього природного середовища проекту «Детальний план території орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області»		

ТОМ 3

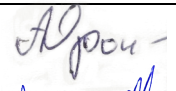
№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
5.	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:1000	ДСК
9.	Схема інженерного забезпечення території	1:1000	ДСК
<i>II. Текстові матеріали</i>			
2.	Стратегія просторового розвитку території (Розділи «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист	б/м	ДСК
<i>III. Електронні носії</i>			
2.	«Детальний план території орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області» у т. ч. Розділи «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист території»	CD-диск	ДСК

ТОМ 4

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
8.	Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період)	1:1000	ДСК
9.	Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний час)	1:1000	ДСК
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1.	Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту	б/м	

<i>III. Електронні носії</i>			
2.	«Детальний план території орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області», у т. ч. Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»	CD-диск	ДСК

Авторський колектив

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
Архітектурно планувальний	Головний архітектор	О.В. Яроцький	
Архітектурно планувальний	Головний економіст	Ю.В. Коваленко	
Архітектурно планувальний	Інженер- землепорядник, архітектор	А.В. Бистрова	

Основні проектні показники детального плану території

№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проекту , всього	га	5,8861
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території	га	5,8861
1.1.1	20101.0 - території промислових підприємств	га	5,8861
	Територія під будівлями та спорудами	м.кв.	21313,00
	Площадки, дороги, проїзди	м.кв.	30720,00
	з них: майданчики для автостоянки вантажних машин	м.кв.	2007,39
	Зелені насадження спеціального призначення	м.кв./%	6827,82/12
2	Стоянки легкових автомобілів	м/м	42
3	Велопарковки	в/м	30
4	Гранично допустима висота будівель	м	20
5	Гранично допустимий відсоток забудови	%	70
6	Мінімально допустимий відсоток озеленення	%	10
7	Ступінь вогнестійкості		II, III-IIIa

Проект містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва: **будівництво промислового об'єкту;**
2. Інформація про замовника: **Бучанська міська рада;**
3. Наміри забудови: **нове будівництво;**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області.**

5. Площа земельної ділянки: - **площа території, що проектується – 5,8861 га;**

6. Функціональне призначення земельної ділянки: **Виробничі території: 20101.0 території промислових підприємств , площа 5,8861 га;**

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

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2				Виробничі території:		
	01	01	20101.0	території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

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

Містобудівні умови та обмеження

1) Граничнодопустима висота будівель:

– **висота будівлі 20 м;**

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– **70% (площа забудови від загальної площі проектування);**

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

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - **не менше 3 метрів від межі земельної**

ділянки. Розмістити об'єкт, в тому числі вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній вулиці;

5). Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується до існуючих будинків та споруд – **у відповідності ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;**

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

- **зони охорони пам'яток культурної спадщини - відсутні;**
- **зони охоронюваного ландшафту - відсутні;**
- **межі історичних ареалів - відсутні;**
- **прибережні захисні смуги - відсутні;**
- **водоохоронне обмеження – відсутні;**
- **охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;**
- **санітарні зони, відстані, розриви:**

санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта:

- Згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173", **Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва: виробництво кольорових металів у кількості понад 2000 т/рік; підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) в кількості від 2000 до 3000 т/рік належать до об'єктів II класу з санітарно-захисною зоною 500 м (проект);**
- підприємства металообробної промисловості з чавунним, сталевим (у кількості до 10000 т/рік) та кольоровим (у кількості до 100 т/рік) литтям належать до об'єктів IV класу з **санітарно-захисною зоною 100 м (проект).**
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків та очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків продуктивністю до 0.2 тис м куб /добу) (проект) - **санітарно-захисна зона навколо об'єкта 15 м (згідно додатка И.3 ДБН Б 2.2-12:2019)**

санітарна відстань (розрив) від об'єкта:

- Існуюча Трансформаторна підстанція – 10 м (згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п 15.9; Наказ МОЗ України від 19.06.96 №173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" п 8.45)
- Існуючий мішаний ліс – 50м (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п 15.2.4)

охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій –

Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (01.05):

- існуюча ЛЕП 04.кВ - 2 м (Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж")
- існуюча Трансформаторна підстанція 3м -(Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж")

СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ

**КОПІЯ****БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА****ВІСІМДЕСЯТ ПЕРША СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ****(ПОЗ А Ч Е Р Г О В Е З А С І Д А Н Н Я)
Р І Ш Е Н Н Я**

16.09.2025

№ 5811 - 81 - VIII

**Про розробку детального плану території,
орієнтовною площею 13,02 га на земельних ділянках
з к. н. 3221887500:06:200:6001 та
3221887500:06:196:6000, що розташовані
в межах Синяківського старостинського
округу, Бучанської міської територіальної
громади, Бучанського району, Київської області**

З метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови території, що розташована в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, ТОВ «Укрспецзберігання» та Анатолія Афічука, як власників земельних ділянок з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, щодо надання дозволу на розробку детального плану території для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії, керуючись законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

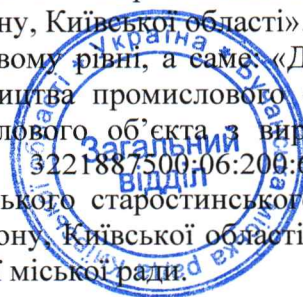
ВИРІШИЛА:

1. Розробити матеріали містобудівної документації, а саме: «Детальний план території, орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з к.н. 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області».

2. КП «Бучабудзамовник» для виконання містобудівної документації залучити кошти з джерел, не заборонених чинним законодавством.

3. Доручити КП «Бучабудзамовник» укласти договір з відповідною сертифікованою організацією на виконання робіт по розробці матеріалів містобудівної документації: «Детальний план території, орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з к.н. 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області».

4. Після розробки містобудівної документації на місцевому рівні, а саме: «Детальний план території, орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з к.н. 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області», подати зазначені матеріали на розгляд та затвердження до Бучанської міської ради.



5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань регулювання земельних відносин, екології природокористування, реалізації та впровадження реформ, містобудування та архітектури

Секретар ради



Тарас ШАПРАВСЬКИЙ



“ПОГОДЖЕНО”

Директор ТОВ «Центр АПЛД»
Юлія КОВАЛЕНКО



“ЗАТВЕРДЖЕНО”

Заступник міського голови
Дмитро ЧЕЙЧУК



“ЗАТВЕРДЖЕНО”

Директор комунального підприємства
«БУЧАБУДЗАМОВНИК» Бучанської
міської ради

Анатолій ГРЕБЕНЮК



“ПОГОДЖЕНО”

Керівник відділу містобудування та
архітектури Бучанської міської ради

Вадим НАУМОВ



ЗАВДАННЯ

На розробку детального плану території, орієнтовною площею 13,02 га, для будівництва промислового об'єкта з виготовлення металоконструкцій та облаштування промислового об'єкта з виробництва сонячної енергії на земельних ділянках з кадастровими номерами 3221887500:06:200:6001 та 3221887500:06:196:6000, що розташовані в межах Синяківського старостинського округу, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2	Підстава для проектування	Рішення Бучанської міської ради №5811-81-VIII від 16.09.2025 р.
3	Замовник розроблення містобудівної документації	КП «Бучабудзамовник»
4	Строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації – відповідно до календарного плану. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: <ul style="list-style-type: none">• короткострокового періоду – до 5-ти років;

5	Назва території територіальної громади розроблення містобудівної документації	згідно з Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад – Бучанська міська територіальна громада, Бучанського району Київської області (UA32080070000050759) Територія проектування межує: - на півночі, та північному-заході - з лісовими насадженнями; - на південному-заході, півдні та сході – з сільськогосподарськими територіями;
6	Площа території проектування	Площа території проектування визначається Рішенням Бучанської міської ради, орієнтовно 13,02 га
7	Перелік наявних вихідних даних	Вихідні дані Замовник передає Виконавцеві відповідно до п.40 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. №926, у редакції Постанова КМУ від 31 грудня 2024 року №1557, у т.ч.: - Державні інтереси, що надаються у формі офіційного листа обласної держадміністрацій, з інформаційними матеріалами щодо державних інтересів, у тому числі витягів з відповідної схеми планування території державного та/або регіонального рівня, які доповнюються інформацією з інших документів державного планування, затверджених в установленому законодавством порядку (концепцій, стратегій, цільових програм); - довідки та анкети щодо характеристики існуючої забудови в межах проектування та на прилеглих територіях (населення, об'єкти невиробничого комплексу, об'єкти соціальної сфери, цивільного захисту, транспортної інфраструктури); - інформацію щодо інженерного забезпечення території (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, системи передачі/розподілу електричної енергії та розподілу газу, об'єкти телефонізації, трубопровідного транспорту); - дані про природно кліматичні умови та стан навколишнього середовища, матеріали інженерних, геологічних, гідрологічних вишукувань (за наявності)); - матеріали проектних пропозицій для використання в ДПТ (за наявності)). - Схема планування території Київської області (затверджена рішенням Київської обласної ради восьмого скликання № 114-05-VIII від 09 вересня 2021 року «Про затвердження Схеми планування території Київської області»)
8	Перелік проектних рішень	Передбачити в межах проектування наступне функціональне зонування: виробничі території: території промислових підприємств (20101.0); Транспортно-інженерну інфраструктуру передбачити відповідно до містобудівних, протипожежних та ін. вимог.
9	Перелік пропозицій щодо проектних показників	- Відсоток забудови – 70 %; - озеленення – мінімум 10 %

10	Графічні матеріали	<p>Відповідно до п.72 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. №926, у редакції Постанова КМУ від 31 грудня 2024 року №1557:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Опорний план існуючого стану використання території проектування –М 1:1000; 2) План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування, - М 1:1000; 3) Схема просторово-планувальної організації території (Модель розвитку) –б/м; 4) Схема озеленення та благоустрою території - М 1:2000; 5) Схема інженерної підготовки і захисту території - М 1:2000. 6) Схема обмежень у використанні земель - М 1:2000. 7) Схема просторової композиції території - М 1:2000. 8) Схема транспортної мобільності та інфраструктури - М 1:2000. 9) Схема інженерного забезпечення території - М 1:2000; 10) Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період) - М 1:2000 – за окремим завданням. 11) Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час) - М 1:2000 – за окремим завданням. 12) Проектний план - М 1:1000; 13) План землевпорядних заходів - М 1:2000.
----	--------------------	--

11	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів	<p>Розробити картографічну основу у цифровій формі в державній геодезичній системі координат УСК - 2000, складену відповідно до вимог законодавства, актуальність якої на рік розроблення містобудівної документації на місцевому рівні засвідчена замовником і яка за навантаженням та точністю відповідає масштабу 1:500.</p> <p>В складі детального плану території: розробити Звіт про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку".</p> <p>Розділи "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту", "Інженерне забезпечення території", "Інженерна підготовка і захист території", а також "Обмеження у використанні земель" (в частині обмежень, визначених охоронними зонами, санітарно-захисними зонами, санітарними відстанями (розривами), санітарно-захисними смугами з урахуванням Зводу відомостей, що становлять державну таємницю, затвердженого наказом Центрального управління СБУ від 23 грудня 2020 р. № 383), відносяться до таких, що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування) відповідно до Закону України "Про державну таємницю" створити у формі окремого електронного документа у форматах, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території".</p>
12	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права"
13	Формат електронних документів містобудівної документації	<p>Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території , у т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - графічні матеріали у форматі DWG, PDF, GeoJSON ; - текстові матеріали у форматі DOC, PDF.

14	<p>Перелік земельних ділянок, на яких передбачається розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за рахунок державного або місцевого бюджету об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); - об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області; - об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (у разі, коли розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом); - інших об'єктів, визначених замовником 	Відсутні
15	Перелік земельних ділянок, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі	У разі надання пропозицій фізичними та юридичними особами щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, у разі надання розробнику копій документів, що посвідчують право власності/користування відповідними земельними ділянками, роботи виконуються за окремими договорами.
16	Додаткові вимоги	Замовнику, за участі розробника забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення мостобудівної документації та розгляд матеріалів детального плану території архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня. Формування та подання розробником документів, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, передбачені мостобудівною документацією, до Державного земельного кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації

Головний архітектор проекту

Інженер - землевпорядник



Олександр ЯРОЦЬКИЙ

Анастасія БИСТРОВА

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ