



ФОП ГРАНОВСЬКИЙ

ФОП ГРАНОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ

Адреса: 17500, Чернігівська обл., місто Прилуки, вулиця Садова, буд. 70, кв. 9, р/р UA44 3808 0500 0000 0026 0086 6056 9

в АТ "Райффайзен Банк АВА/Ь", МФО 380805; ІПН: 3227721475; НЕ ПЛАТНИХ ПДВ; Тел.: (098) 174-68-68; E-mail: arhgaggran@gmail.com



селище ВОРЗЕЛЬ ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 3,6 ГА ДЛЯ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ
АВТОМОБІЛЬНОГО СЕРВІСУ З АДМІНІСТРАТИВНОЮ БУДІВЛЕЮ
В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ОКРУЖНА, ВОРЗЕЛЬСЬКА ТА ПРОВУЛКУ
ВОРЗЕЛЬСЬКИЙ В СЕЛИЩІ ВОРЗЕЛЬ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ЗАМОВНИК

КП «БУЧАБУДЗАМОВНИК»
БУЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

ВИКОНАВЕЦЬ

ФОП ГРАНОВСЬКИЙ
ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ

ІНВЕСТИТОР

ФІЗИЧНА ОСОБА
КОРОЛЬ ЮЛІЯ СТАНІСЛАВІВНА

КИЇВ -2021



ФОП ГРАНОВСЬКИЙ

ФОП ГРАНОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ
Адреса: 17500, Чернігівська обл., місто Прилуки, вулиця Садова, буд. 70, кв. 9, р/р UA44 3808 0500 0000 0026 0086 6056 9
в АТ "Райффайзен Банк АВА/Ь", МФО 380805; ІПН: 3227721475; НЕ ПЛАТНИХ ПДВ; Тел.: (098) 174-68-68; E-mail: arhgaggran@gmail.com

АРХ.№ _____-ДПТ-008

Прим. _____

селище ВОРЗЕЛЬ ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 3,6 ГА ДЛЯ РОЗТАШУВАННЯ
ОБ'ЄКТІВ АВТОМОБІЛЬНОГО СЕРВІСУ З АДМІНІСТРАТИВНОЮ
БУДІВЛЕЮ В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ОКРУЖНА, ВОРЗЕЛЬСЬКА ТА
ПРОВУЛКУ ВОРЗЕЛЬСЬКИЙ В СЕЛИЩІ ВОРЗЕЛЬ
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Договір № _____-ДПТ від __.__.2021 року

ФОП
Головний архітектор проекту

О. В. Грановський

КИЇВ–2021

Містобудівну документацію «Детальний план території, орієнтовною площею 3,6 га для розташування об'єктів автомобільного сервісу з адміністративною будівлею в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський в селищі Ворзель Бучанського району Київської області» розроблено відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Кваліфікаційний сертифікат Серія АА №003676

Головний архітектор проекту

О.В. Грановський

М.П.

Містобудівна документація «Детальний план території, орієнтовною площею 3,6 га для розташування об'єктів автомобільного сервісу з адміністративною будівлею в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський в селищі Ворзель Бучанського району Київської області» розроблена авторським колективом ФОП ГРАНОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ у складі:

Головний архітектор проекту О. Грановський _____

Архітектурно-планувальна частина

Провідний архітектор Ю. Євтушок _____

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
ТОМ 1		
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		
I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА		
Пояснювальна записка	Книга	____-ДПТ-008
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (фрагмент)	1:5000	____-ДПТ-001
План існуючого використання території Опорний план Схема існуючих планувальних обмежень	1:500	____-ДПТ-002
Проектний план Схема прогнозованих планувальних обмежень Креслення поперечних профілів вулиць	1:500 1:200	____-ДПТ-003
План червоних ліній	1:500	____-ДПТ-004
Схема організації руху транспорту та пішоходів	1:500	____-ДПТ-005
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:500	____-ДПТ-006
Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	1:500	____-ДПТ-007
III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії	CD-диск	____-ДПТ-009

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА	8
ВСТУП	9
1. ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І	
МІСТОБУДІВНИХ УМОВ	11
2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ	13
2.1 Стан навколишнього середовища.....	13
2.2 Екологічна ситуація.....	14
2.3 Інженерно-будівельні умови.....	14
2.4 Характеристика будівель	14
2.5 Об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного	
призначення	14
2.6 Характеристика інженерного обладнання	15
2.7 Характеристика транспорту та вулично-дорожньої мережі	16
2.8 Характеристика озеленення і благоустрою.....	16
2.9 Планувальні обмеження.....	16
3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ	16
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	17
5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ.....	17
ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ	
ДІЯЛЬНОСТІ	17
6. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ	19
7. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, ..	21
ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ	21
8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ.....	21
9. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ	
ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ	22
10. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ,	
ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ	
ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК.....	23
11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ	
МЕРЕЖ, СПОРУД	24
11.1 Водопостачання	24
11.2 Водовідведення	25
11.3 Дощова каналізація. Відведення поверхневих вод	27

<i>11.4 Теплопостачання</i>	<i>27</i>
<i>11.5 Газопостачання.....</i>	<i>28</i>
<i>11.6 Електропостачання</i>	<i>29</i>
<i>11.7 Санітарне очищення територій.....</i>	<i>29</i>
<i>11.8 Протипожежні заходи</i>	<i>30</i>
12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ.....	32
13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ.....	33
14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	33
<i>14.1 Охорона природного навколишнього середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку).....</i>	<i>33</i>
<i>14.2 Планувальні обмеження.....</i>	<i>34</i>
15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ.....	35
НА ЕТАП ВІД 3 ДО 7 РОКІВ	35
16. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	36
17. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.....	37
II. ДОДАТКИ.....	39
III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....	40

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ВСТУП

Проект містобудівної документації місцевого рівня, а саме «Детальний план території, орієнтовною площею 3,6 га для розташування об'єктів автомобільного сервісу з адміністративною будівлею в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський в селищі Ворзель Бучанського району Київської області виконано ФОП ГРАНОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ, відповідно до Рішення Бучанської міської ради Київської області № 1005-11-VIII від 29 квітня 2021 року та завдання на розроблення детального плану території.

Замовник розроблення Детального плану – КП «Бучабудзамовник» Бучанської міської ради.

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план території може виконуватись для ділянок в межах населених пунктів або поза межами населених пунктів. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Мета і завдання роботи:

- уточнення і деталізація проектних рішень генерального плану смт Ворзель в частині планувальної структури і функціонального призначення території в межах детального плану;
- розміщення об'єкту автомобільного сервісу (автомийки самообслуговування на 6 постів) з адміністративною будівлею з урахуванням планувальних обмежень, санітарних розривів та відстаней до існуючої житлової забудови;
- формування принципів планувальної організації забудови та її просторової композиції;
- встановлення (уточнення) червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення і уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання території;
- визначення напрямків створення інженерно-транспортної інфраструктури;
- узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території в межах розробки детального плану території;
- охорона та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки, комплексного благоустрою та озеленення;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства.

Детальний план території визначає:

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території кварталу;
- уточнення у більш крупному масштабі змін, які сталися за останні роки відповідно до положень генерального плану;
- забезпечення комплексності забудови, благоустрою, врахування інтересів суміжних землевласників;
- встановлення «червоних ліній» та ліній регулювання забудови;

- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства і нормативних документів:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці і дороги населених пунктів";
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» (Зміна 2)
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»
- ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди»
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

При розробленні детального плану території враховані рішення містобудівної документації «Генеральний план селища Ворзель Київської області» розробленої Державним підприємством науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМСІТО» імені Ю.М. Білоконя у 2019 році.

Додаткова інформація

Після затвердження «Детальний план території» є основою для визначення вихідних даних при відведенні земельних ділянок, встановленні та зміні їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва та стає документом у відповідності з яким надаються містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для розробки проектної документації на будівництво відповідних об'єктів.

У випадках, коли в умовах, що склалися, немає можливості реалізувати вимоги перелічених документів, проектні пропозиції в частині цих відхилень додатково узгоджуються з органами державного нагляду, в компетенції яких знаходяться схвалювані рішення.

Зміни, які не передбачені даним детальним планом, щодо вимог до об'ємно-планувальних рішень, нормативних розривів, а також до інженерного обладнання, або до вимушеного відхилення від проекту, допускається приймати з урахуванням відповідних обґрунтувань за узгодженням з відповідними органами державного нагляду та замовника.

Згідно ДБН Б.1.1-14:2012. «Склад та зміст детального плану території», детальний план розробляють, як правило, на територію, що обмежується магістралями, вулицями, магістральними інженерними мережами або елементами ландшафту.

Проектними рішеннями не вноситься жодних змін до існуючих суміжних земельних ділянок.

1. ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Ворзель — селище міського типу у Київській області.

Населений пункт розташований на підвищеній території, що є вододілом між басейнами річок Буча та Рокач.

Місцезонашення і рельєф

Територія населеного пункту розташована в межах Київського Полісся і представляє собою акумулювативну рівнину.

В гідрогеологічному відношенні територія знаходиться в межах правобережної частини Дніпровського артезіанського басейну.

Територія регіону розташована на південній околиці Поліської зони, де сформувались типові поліські ґрунти.

Клімат

Клімат території атлантико-континентальний з м'якою зимою і нежарким літом. Характеристика кліматичних умов, основних окремих елементів метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень, наведена за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Немішаєве» (161 мБС).

Температура повітря:

- січень: -6,3 °С,
- липень: +18,8 °С,
- середньорічна: +6,6 °С,
- абсолютний мінімум: -34 °С,
- абсолютний максимум: +39 °С.

Тривалість безморозного періоду:

- середня 157 днів,
- найбільша 178 днів (1951 р.).

Розрахункова температура:

- самої холодної п'ятиденки: -22 °С,
- зимова вентиляційна: -10,1 °С.

Глибина промерзання ґрунту:

- середня 85 см,
- максимальна 151 см.

Середньорічна відносна вологість повітря: 79 %.

Атмосферні опади (МС «Ворзель»):

- середньорічна кількість 587 мм: в т.ч.:
теплий період – 389 мм., холодний – 198 мм.
- середньодобовий максимум (МС «Київ, обсерваторія»): 41 мм,
- спостережний максимум (МС «Київ, обсерваторія»): 103 мм.

Висота снігового покриву (МС «Київ, обсерваторія»):

- середньодекадна 28 см,
- максимальна 75 см.

Швидкість вітру, середньорічна: 2,7 м/с.

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів, які враховуються при плануванні та забудові населених пунктів, та згідно з архітектурно-будівельним

кліматичним районуванням територій України територія селища віднесена до I архітектурно-будівельного кліматичного підрайону – Північно-Західного.

Грунти

Рівень родючості ґрунтів регіону невисокий.

Згідно з Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 6.10.2003 року № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» поширені на території селища агропромислові групи ґрунтів не відносяться до особливо цінних груп ґрунтів.

Гідрогеологічні умови

В гідрогеологічному відношенні територія населеного пункту знаходиться в межах правобережної частини Дніпровського артезіанського басейну.

Практичне значення для організації централізованого водопостачання тут мають водоносні горизонти бучаксько-канівський та сеноман-келовейський водоносні комплекси.

Інженерно-будівельна оцінка території

Відповідно до схеми інженерно-геологічного районування України територія розташована в межах зони незначної складності будівельних умов освоєння.

В інженерно-геологічному відношенні територія є частиною акумулятивної рівнини Полісся і межує із зоною регіонального підвищеного рівня залягання ґрунтових вод. На переважній частині території селища Ворзель рівні ґрунтових вод знаходяться дещо нижче 3 м (3-5 м і глибше). Проте місцями на локальних пониженнях поверхні та днищах балок спостерігаються більш високі рівні (1-3 м), тобто територія може зазнавати підтоплення.

Типи ґрунтів за здатністю до просідання, що поширені на території, відносяться до непросідаючих.

Існуючі містобудівні умови

Територія проектування розташована в східній частині селища Ворзель, на відстані 2,0 км від центру. Площа території проектування – 3,6 га.

Цільове призначення земельних ділянок в межах ДПТ:

- 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (заклад дошкільної освіти «Андерсен»);
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (для будівництва та обслуговування магазину).

Порушені землі, які потребують рекультивації, деградовані, техногенно-забруднені та малопродуктивні землі, які потребують консервації в межах ДПТ - відсутні.

Територія проектування знаходиться в межах вул. Окружна, вул. Ворзельська та пров. Ворзельським.

Проектним рішенням ДПТ не вноситься жодних змін до планувальної структури суміжних земельних ділянок, споруд та комунікацій, які потрапляють до 50-метрової зони огляду за межами проектування.

2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

2.1 Стан навколишнього середовища

Оцінка стану навколишнього природного середовища виконана на основі спостереження за змінами екологічного балансу території в цілому.

Стан повітряного басейну

За метеорологічними умовами селище відноситься до територій з підвищеним природним потенціалом забруднення атмосферного повітря з несприятливими умовами розсіювання промислових викидів.

Стан атмосферного повітря залежить від обсягів забруднюючих речовин стаціонарних та пересувних джерел забруднення.

Стаціонарні джерела забруднення атмосферного повітря на даний час на території проектування відсутні.

Отже, головним джерелом забруднювання повітряного басейну виступає автотранспорт, який рухається по існуючих вулицях. Рішення детального плану території враховують джерела та зони їх впливу з точки зору екологічно спрямованої планувальної організації території.

Стан ґрунтового покриття

Рівень родючості ґрунтів регіону невисокий.

Склади пестицидів та мінеральних добрив на території селища відсутні.

В межах проектування, відсутні особливо цінні землі сільськогосподарського призначення, спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів та несанкціоновані сміттєзвалища, копанки, не ведеться видобуток піску, не ведеться випас худоби. Рівень забруднення ґрунтового покриття не перевищує зазначених показників ГДР.

Стан водного басейну

Організовані скиди стічних вод в поверхневі водойми відсутні.

Система централізованого водовідведення селища підключена до каналізаційної мережі м. Києва. Централізоване каналізування селища здійснюється через мережі КП «Ірпіньводоканал». Подальший скид зворотних вод передбачений в централізовану каналізаційну мережу, очисні споруди ПАТ «АК «Київводоканал». Централізованим водовідведенням забезпечене лише близько 30 % населення селища.

Джерелами водопостачання селища є підземні води Ірпінського родовища з водоносних горизонтів юрського, буцацьких відкладів палеогену та сеноманських відкладів верхньої крейди.

Акустичне забруднення

Основним джерелом шуму є автотранспорт.

Впливати на територію. Може рух автотранспорту по вул. Окружна та вул. Ворзельська.

Електромагнітне забруднення

На сьогодні в межах детального плану джерела електромагнітного забруднення відсутні.

Радіаційний фон

Згідно із Постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.1991р. №106, з урахуванням наступних поточних змін (Постанова від 29.08.1994 р. №600) проєктована ділянка не входить у перелік територій, забруднених в результаті аварії на Чорнобильській АЕС. Перевищень дози гамма-випромінювання не виявлено, вона знаходиться на рівні природного фону і не перевищує 30 мкР/годину, щільність забруднення ґрунтів цезієм 137 складає менше 1 ки/км². Природна радіоактивність не перевищує допустимі норми згідно БДУ – 91. Система планувальних обмежень по даному фактору – відсутня. При проведенні будівельно-проєктних робіт необхідно керуватись вимогами радіаційної безпеки щодо будівельних матеріалів та будівельної сировини (сертифікація радіологічної якості) відповідно НРБУ 97 і “Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України”, затверджені МОЗ України № 54 від 02.02.2005 р.

2.2 Екологічна ситуація

Екологічна ситуація території проєктування протягом останніх років залишається стабільною, випадків екстремально-високого рівня забруднення складових довкілля, підтоплення, зсувів, просідань поверхні території, хімічних викидів – дані відсутні.

В межах ДПТ об’єкти природно-заповідного фонду відсутні.

2.3 Інженерно-будівельні умови

Відповідно до схеми інженерно-геологічного районування України територія розташована в межах зони незначної складності будівельних умов освоєння.

В інженерно-геологічному відношенні територія є частиною акумулятивної рівнини Полісся і межує із зоною регіонального підвищеного рівня залягання ґрунтових вод. На переважній частині території селища Ворзель рівні ґрунтових вод знаходяться дещо нижче 3 м (3-5 м і глибше). Проте місцями на локальних пониженнях поверхні та днищах балок спостерігаються більш високі рівні (1-3 м), тобто територія може зазнавати підтоплення.

Типи ґрунтів за здатністю до просідання, що поширені на території, відносяться до непросідаючих.

2.4 Характеристика будівель

В межах ДПТ розташовані 4 житлових садибних будинки з господарськими будівлями та спорудами, а також громадські будівлі (торговельні заклади та заклад дошкільної освіти).

В 50-метровій зоні огляду за межами проєктування розташовані садибні одноповерхові, одноквартирні будинки з господарською забудовою на кожній з ділянок та окремими входами з боку червоних ліній вулиць.

2.5 Об’єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення

Відповідно до генерального плану селища Ворзель об’єкти культурної спадщини на території детального плану відсутні.

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам’яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.) на території проєктування. 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.

Згідно зі ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти, зобов'язані негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності.

2.6 Характеристика інженерного обладнання

На території проектування підземні інженерні мережі представлені:

- газопроводом, що проходить вздовж вул. Окружна та пров. Ворзельський;
- господарсько-питним водопроводом, що проходить вздовж вулиці Ворзельська.

Надземні інженерні мережі представлені повітряними лініями низької напруги ЛЕП 0.4 кВ.

Інженерна інфраструктура селища Ворзель

Водопостачання. Здійснюється централізованою системою комунального водопроводу КП «Ірпіньводоканал» та локальними відомчими водопроводами, які подають воду господарсько-питної якості промисловим підприємствам та установам рекреації. Джерелом питного водопостачання Ворзеля є підземні води Бучакського водоносного горизонту.

Каналізація. Здійснюється за неповною роздільною схемою. Відведення побутових і виробничих стічних вод здійснюється комунальною каналізацією міста Ірпінь, яка також приймає стічні води від м. Буча та смт Гостомель.

Електропостачання. Здійснюється по лініях електропередачі 10 кВ через трансформаторні підстанції 10/0,4 кВ. Джерелом живлення споживачів селища є підстанції «Ірпінь», «Немішаєве» та ПС «Рубежівка». Живлення ПС «Ірпінь» здійснюється по дволанцюговій ПЛ-110 кВ від ПС «Північна».

Теплопостачання житлово-комунального сектору селища Ворзель забезпечується децентралізованими та автономними системами. Більша частина об'єктів теплопостачання знаходиться в обслуговуванні ПКПП «Теплоенергопостач».

У садибній забудові використовується індивідуальне теплове обладнання.

Основним паливом в котельних установках є природний мережний газ.

Газопостачання. Вирішено на базі використання природного мережного газу. Джерелом газопостачання є газорозподільна станція (ГРС) – ГРС «Ворзель», що розташована з боку південної межі Ворзеля, на відгалуженні від магістрального газопроводу «Київ-Брянськ».

Санітарна очистка територій. Система планово-подвірна, здійснюється за допомогою контейнерів та по заявчій системі. Санітарною очисткою охоплено 90 % населення селища. Рідкі побутові відходи зливаються до централізованих мереж каналізації. На території селища Ворзель полігони твердих побутових відходів відсутні. У зв'язку з цим вивіз ТПВ здійснюється згідно з угодою автотранспортом спеціалізованих установ на полігон селища Бородянка.

2.7 Характеристика транспорту та вулично-дорожньої мережі

Транспортні зв'язки Ворзеля з Києвом, Ірпенем, Бучею та іншими населеними пунктами, що знаходяться в межах зони впливу, здійснюються автомобільним і залізничним транспортом.

Головний транспортний зв'язок Ворзеля з Києвом забезпечує міжнародна автомобільна дорога державного значення (М-07) Київ-Ковель-Ягодин, яка співпадає з трасою міжнародної європейської магістралі Е-373.

Ділянка державної автомобільної дороги (М-07), яка проходить безпосередньо уздовж північної межі селища, має II технічну категорію, тип покриття – асфальтобетон.

Транспортне обслуговування території проектування здійснюється вулицями Окружна та Ворзельська. Магістральна вулиця Ворзельська навантажена внутрішньо селищним транспортним потоком з проїзною частиною 7,0 м.

Організація руху транспорту та пішоходів

Існуючий автобусний маршрут проходить по вулиці Ворзельська. Відстань від території проектування до автобусної зупинки становить 90 м (за вимогою).

2.8 Характеристика озеленення і благоустрою

Територія проектування вільна від цінних зелених насаджень (лісопарків, скверів, лісових масивів).

2.9 Планувальні обмеження

З урахуванням містобудівної ситуації, відповідно до плану існуючого використання території, планувальні обмеження представлені:

- охоронною зоною від газопроводу середнього тиску – 4,0 метра, згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від водопроводу – 5,0 метрів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від повітряних ліній електропередачі низької напруги (0,4 кВ) – 2,0 метри, згідно Постанови КМУ від 4 березня 1997 р. N 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

Територія проектування наразі за функціональним використанням відповідно рішень генерального плану селища відноситься до садибної житлової забудови та громадської забудови.

Детальним планом території пропонується:

- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- розташування автомийки самообслуговування з адміністративною будівлею;
- визначення напрямків створення інженерно-транспортної інфраструктури.

Територія проектування повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена.

Тротуари передбачити з мощення тротуарною плиткою, велосипедні доріжки – асфальтовані, тверде покриття вулиць, проїздів та автостоянок – асфальтобетон.

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектними рішеннями детального плану передбачається три види використання території: сільбищна, виробнича та ландшафтно-рекреаційна, які в свою чергу поділяються на такі функціональні підзони: житлової садибної забудови, громадської забудови, інженерної інфраструктури, транспортної інфраструктури, а також озеленені території.

До підзони житлової садибної забудови відносяться житлові та господарські будинки і території садибної забудови;

До підзони громадської забудови відносяться громадські будівлі та тимчасові споруди і території громадської забудови;

До підзони транспортної інфраструктури відносяться об'єкт автомобільного сервісу (автомийка самообслуговування), вулична мережа, тротуари та пішохідні доріжки.

До підзони інженерної інфраструктури відносяться інженерні мережі та споруди.

До підзони озеленених територій відносяться зелені насадження: загального користування, обмеженого користування.

Після затвердження проектних рішень детального плану території щодо запланованого функціонального використання територій, можлива зміна цільового призначення земель в межах ДПТ, згідно окремого проекту землеустрою (проект розробляється організацією, що має відповідну ліцензію).

Проектний розподіл території наведено нижче в таблиці 4.1

Таблиця 4.1

Пор. №	Назва показників	За проектом, га	%
1.	Територія, всього	3,60	100
	З них:		
1.1.	Житлової садибної забудови	0,72	20,0
1.2.	Громадської забудови	0,59	16,4
1.3.	Озеленені загального користування	1,92	53,3
1.4.	Вулиць та доріг	0,37	10,3

5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій та обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту викупу (викупу) земельних ділянок.

Відповідно частини 3 статті 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» На підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для

містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території. Тобто цільове призначення земельної ділянки буде визначено після затвердження детального плану території.

Територія проектування включає садибну житлову та громадську забудову.

Згідно інвестиційних намірів, на території проектування планується влаштування автомийки самообслуговування на 6 постів з адміністративною будівлею.

Пропозиція щодо забудови та використання території базується на комплексному підході до планування. Мета цих заходів – упорядкування функціонального використання території з метою створення умов для розвитку та покращення рівня обслуговування населення за рахунок розширення переліку послуг, що надаються підприємствами на території житлового району.

Частиною 5 статті 20 Земельного кодексу України передбачено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній вулиць;
- ліній регулювання забудови;
- охоронних зон та відстаней від інженерних споруд та комунікацій.

При наданні дозволу на зміну цільового призначення ділянок, вказаних в ДПТ, місцевим органам самоврядування керуватись діючим земельним законодавством.

Територія проектування відповідає всім необхідним критеріям для розміщення житлової садибної забудови, громадської забудови та об'єкту автомобільного транспорту. Більшість земельних ділянок що знаходиться в 50-метровій зоні огляду за межами проектування мають кадастрові відводи під садибну житлову забудову.

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів самоврядування щодо використання територій, при розробленні та видачі містобудівних умов й обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування. Територію, визначену детальним планом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням передбаченим проектними пропозиціями містобудівної документації.

6. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ

Перелік переважних видів використання встановлюється відповідно до функціонального призначення зони, визначеного в основному кресленні генерального плану населеного пункту. До переважних видів використання територіальної зони можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид **не допускається**.

Переважний вид забудови – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної зони та не потребує спеціального погодження.

Супутній вид використання земельної ділянки – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Територія в межах ДПТ представлена наступними підзонами: садибної житлової забудови, громадської забудови, інженерної інфраструктури, транспортної інфраструктури, а також озеленені території.

Підзона житлової садибної забудови

Переважні види використання:

- одноквартирні житлові будинки до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Супутні види використання:

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування тощо;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- споруди для утримання дрібної худоби;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- господарські майданчики;
- лазні, сауни за умов каналізування стоків;
- заклади дошкільної освіти;
- магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
- підприємства громадського харчування;
- тимчасові споруди для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- криниці;
- надвірні вбиральні – за відсутності централізованої каналізації;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги;
- кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини.

Підзона громадської забудови

Переважні види використання:

- магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
- підприємства харчування;
- заклади ресторанного господарства;
- аптеки, кабінети сімейних лікарів, стоматологічні кабінети;
- майстерні побутового обслуговування.

Супутні види використання:

- готелі;
- громадські вбиральні;
- об'єкти автомобільного сервісу;
- заклади дошкільної освіти;
- майданчики для контейнерів побутових відходів;
- елементи транспортної інфраструктури, необхідні для обслуговування зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- споруди інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони, в т.ч. інженерні мережі та комунікації.

Підзона інженерної інфраструктури

Переважні види використання:

- проїзні частини вулиць, тротуари та пішохідні доріжки;
- проїзди з твердим покриттям;
- авто мийні комплекси, автомийки самообслуговування (до 10 постів);
- станції технічного обслуговування до 10 постів;
- електрозаправки для автомобілів;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- інженерні комунікації (підземні);
- огорожа вулиць;
- дорожня інформація (знаки та ін.).
- автостоянки для тимчасово зберігання легкових та вантажних автомобілів.

Супутні види використання:

- об'єкти інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони
- приміщення обслуговуючого персоналу;
- громадські вбиральні;
- тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності (підприємство харчування, магазини);
- пілососні пости;
- майданчики для контейнерів побутових відходів.

Підзона озеленених територій

Переважні види використання:

- зелені насадження загального користування;
- зелені насадження обмеженого користування;
- зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

- елементи транспортної інфраструктури, необхідні для обслуговування зони;
- споруди інженерної інфраструктури; технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони в т.ч. інженерні мережі та комунікації.

7. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ

Архітектурно-планувальна організація території, на яку розроблено детальний план території, виконана на основі наступного містобудівного принципу: місцеположення території в планувальній системі з врахуванням транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами, в т.ч. кварталами житлової забудови, з центральною частиною селища Ворзель, існуючою і проектною планувальною структурою селища, громадським центром, рекреаційними територіями.

Проектним рішенням ДПТ не вноситься жодних змін до планувальної структури навколишньої території, яка потрапляє до 50-метрової зони огляду від межі проектних робіт.

В умовах площинного рельєфу території проектування, при малоповерховій забудові, основну роль грає архітектурна композиція близького плану. Важливе значення мають елементи оздоблення фасадів будівель та інформаційно-рекламні споруди, цікаві рішення щодо архітектурних рішень проектної будівлі, групи зелених насаджень інше.

Окрім існуючої садибної житлової забудови та громадської забудови, проектними рішеннями ДПТ передбачається розміщення по вул. Окружна об'єкту автомобільного транспорту (автомийки самообслуговування на 6 постів) з адміністративною будівлею, закладу торгівлі (магазину) та двох проектних садибних житлових будинків.

8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Архітектурно-планувальні рішення ДПТ прийняті з урахуванням рішень санітарно-гігієнічних, протипожежних вимог, місцевих умов будівництва та інвестиційних намірів.

В межах території проектування розташовані 4 житлових садибних будинки з чисельністю населення 12 осіб.

Детальним планом території передбачається розміщення двох житлових садибних будинків. Середній розмір будинку прийнятий 120 м². Кількість населення 6 осіб.

Житловий квартал передбачено забудувати індивідуальними садибними будинками II ступеню вогнестійкості до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Перспективна чисельність населення в межах детального плану території відповідно розрахунків становитиме 18 осіб.

9. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Розрахунок потреби підприємств і установ обслуговування для території проектування виконаний відповідно до чисельності перспективного населення згідно з нормативами, закладеними в Додатку Е.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», наказом Міністерства економіки України від 02.09.2008 р. № 409.

Розрахункова кількість мешканців – 18 осіб.

Обслуговування мешканців ДПТ закладами обслуговування (заклади освіти, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, харчування (заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування, організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, юридичні установи) передбачається за рахунок існуючих закладів селища (за межами території проектування) з нормативними радіусами доступності до них.

В межах території проектування розташований заклад дошкільної освіти «Андерсен».

Підприємства торгівлі, харчування (заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування

Окрім існуючих магазинів по вул. Окружна, для перспективної кількості мешканців передбачено влаштування магазину.

Розміщення об'єкту автомобільного транспорту з адміністративною будівлею зумовлене суспільною потребою, як мешканців кварталу та і селища в цілому. Для забезпечення якості обслуговування при постійно зростаючому рівні автомобілізації, необхідно нарощувати кількість об'єктів автомобільного сервісу. Розміщення зазначеного комплексу сприятиме організації нових місць прикладання праці.

10. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК

Мережа вулиць в межах Детального плану території представлена магістральними та житловими вулицями та проїздами, характеристика яких наведена нижче в таблиці 10.1:

Таблиця 10.1

Пор. №	Назва вулиці	Ширина в червоних лініях, м	Ширина проїзної частини, м	Протяжність в межах ДПТ, км
1.	вул. Ворзельська	15,0	-	0,24
2.	вул. Окружна	40,0	7,5	0,23
3.	пров. Ворзельський	12,0	5,5	0,18

Протяжність вуличної мережі в межах детального плану – 0,65 км.

Обслуговування території проектування пасажирським транспортом (автобусом), відповідно до рішень генерального плану селища, передбачається існуючими автобусними лініями, що проходять по вул. Ворзельська.

Транспортне обслуговування

Для зручності відвідувачів об'єкту автомобільного сервісу передбачено влаштувати в'їзд-виїзд з вул. Окружна.

Постійне зберігання легкових автомобілів мешканців, передбачено на присадибних ділянках.

Тимчасове зберігання легкових автомобілів біля об'єктів громадського обслуговування забезпечуватиме відкрита автостоянка розрахунок яких виконаний відповідно таблиці 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019.

Організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок

Найближча зупинка громадського транспорту розташована на відстані близько 90 м від території проектування.

Розміщення наземних пішохідних переходів на перехрестях вулиць і через вулиці в місцях формування фокусів пішохідного руху передбачено відповідно до ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»).

Для більш зручного пересування інвалідів та маломобільних груп населення передбачається розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах.

Передбачена організація мережі шляхів руху пішоходів з урахуванням розміщення установ обслуговування та зупинок автобусів.

Велосипедні доріжки проектом передбачені по вул. Ворзельська.

Розміщення дорожніх знаків детальним планом не передбачено (ДБН Б.1.1-14:2012 пункт 5.1.7). Дане питання вирішується на подальших стадіях проектування.

11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

11.1 Водопостачання

Відповідно до генерального плану селища джерелом питного водопостачання прийняті підземні води та поверхневі води р. Дніпро (Київський водопровід).

Гідрологічні умови визначаються розташуванням території селища в межах Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну.

На розрахунковий період на території, що проектується, передбачається влаштування централізованої системи водопостачання з введенням води у будівлі. Передбачається об'єднана система на господарсько-питні та протипожежні потреби.

На території проектування передбачається прокладання кільцевих мереж з пожежними гідрантами. Водопровід – система другої категорії надійності подачі води. Елементи системи, що відносяться до протипожежного водопостачання – першої категорії (відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»).

Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі не більше ніж 150 метрів один від одного.

Обсяги води на господарсько-питне водопостачання території проектування, розраховано відповідно до пункту п.11.1.3, 11.1.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», п. 6.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», а також додатку А ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Питна вода для потреб співробітників автомийного комплексу буде привозною.

Витрати води на автомийку відповідно аналогів становитиме в середньому 15 м³ на добу.

Для економії водопостачання на території передбачено влаштувати очисні споруди, які після очищення води дозволяють використовувати її повторно для потреб об'єктів автомобільного сервісу. Таке рішення не тільки вирішує проблему скиду стічної води, а і скорочує об'єми водоспоживання до 90%, що автоматично здешевлює собівартість послуг.

Розрахункові максимальні добові витрати води на господарсько-питні потреби наведено в таблиці 11.1.1

Таблиця 11.1.1

№	Назва споживача	Од. виміру	Кільк.	Норма водоспоживання л/добу	Коеф. нерівно м. Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водовідведення, м³/добу	Примітка
1.	Житлові будинки	1 мешк	18	235	1,53	1,88	2,82	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1
2.	Громадські будівлі	1 прац.	40	30	1,77	2,12	2,12	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1 п.12
3.	Автомийка	1 прац.	12	250	1,77	15,00	15,00	ДБН В.2.5-64:2012
4.	Поливання і миття удосконалених покриттів	1 м²				2,52		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1 п.22
	Разом					21,52	19,94	

№	Назва споживача	Од. виміру	Кільк.	Норма водоспоживання л/добу	Коеф. нерівно м. Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водовідведення, м³/добу	Примітка
	Невраховані витрати у розмірі 10% водоспоживання					2,15	2,15	ДБН В.2.5-74:2013 таб.1, прим. 3
	Всього					23,67	22,09	

Гідравлічний розрахунок мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Для поливання та миття територій передбачається використання води комунального (поливального) водопроводу, що мають жити від портативних, чи стаціонарних поливальних насосних станцій.

Поливання та миття удосконалених покриттів пропонується проводити поливальними машинами. Поливання присадибних ділянок передбачається здійснювати від окремо розташованих на ділянках шахтних колодязів.

Трасування мереж поливального водопроводу, їх гідравлічні розрахунки, а також остаточний вибір джерел поливального водопостачання пропонується здійснювати на наступних стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Заходи щодо забезпечення водою питної якості:

- будівництво водопровідних мереж (в межах території проектування);
- розробка спеціалізованої проектної документації на розвиток системи водопостачання з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

Водопровідні мережі та споруди

На сьогодні в межах території проектування, існуючі мережі господарсько-питного водопроводу прокладені по вул. Ворзельська.

Водогони та мережі господарсько-питного водопроводу на території проектування, передбачається прокладати на глибині 1,8 м. від поверхні землі та передбачати з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ Б В.2.7-151:2008.

Проектом пропонується водопровідні колодязі на мережах та камери перемикання на водоводах передбачати зі збірних залізобетонних елементів за ТПР 901-09-11.84.

Проектні водопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у додатку И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

11.2 Водовідведення

На перспективу територію проектування, передбачається охопити каналізаційними мережами у рамках централізованої системи каналізування селища.

На ділянці запроектовані мережі самопливної каналізації з підключенням до існуючих мереж селища за умови отримання відповідних технічних умов від експлуатуючої організації.

Відповідно до рішень генерального плану відведення стічних вод передбачається за існуючою схемою, яка здійснюється комунальною каналізацією міста Ірпінь, яка також приймає стічні води від м. Буча та смт Гостомель.

Об'єм побутових стічних вод на перспективу складе 22,09 м³/добу.

Враховуючи планувальну структуру та рельєф місцевості для території проектування, передбачається влаштування одного басейну каналізування, з відведенням стічних вод від території самопливними мережами на каналізаційну насосну станцію (КНС), яку передбачено влаштувати за межами детального плану. Від КНС стічні води напірними колекторами подаються до каналізаційних мереж селища.

Згідно з п. 8.16 ДБН В.2.3-15:2007, виробничі стічні води, які містять нафтопродукти, тетраетилсвинець, завислі речовини, фарбу, кислоти та луги, повинні очищатися до надходження їх у зовнішню каналізаційну мережу на місцевих очисних установках.

За один робочий день на об'єктів автомобільного сервісу змивають кілька десятків кілограм глини і піску з маслами і нафтопродуктами. Для змивання бруду використовують багато води зі спеціальним миючим засобом, тому проектом передбачено влаштування на території очисних споруд стічних вод для стічних вод, що очищають воду до показників скиду в каналізацію селища та дозволяють використовувати її повторно для потреб об'єктів автомобільного сервісу.

Технологія очисних споруд в межах детального плану території передбачає, що очищенні стоки від постів автомийки збираються у водозбірні лотки, звідки самопливом поступають в приймальний резервуар. В прийальному резервуарі відбувається Очищення стоків автомойок від гексанорозчинних речовин, які спливають на поверхні резервуару і видаляються за допомогою спеціальних технологічних пристроїв. З приймального колодязя вода за допомогою насоса подається на установку, де відбувається її відстоювання-освітлення та очищення шляхом обробки хімічними реагентами. Осад, що утворюється внаслідок очищення скидається в приймальний колодязь. По мірі накопичення осад, що утворюється внаслідок очищення, відвозиться у відведенні для цього місця (полігони ТПВ). Очищена вода збирається в ємність для запасу очищеної води і скидається в каналізацію, або використовується повторно для миття автомобілів.

Застосування даної системи дозволяє економити до 80% води, шляхом багаторазового її використання. Установка, крім очищення води, дозволяє видаляти неприємні запахи, викликані наявністю бактерій у воді.

В адміністративній будівлі об'єкту автомобільного сервісу передбачено влаштувати вбиральні з підключенням її до каналізаційної мережі селища.

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

Остаточні рішення щодо схеми каналізування території, що проектується пропонується уточнювати на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Гідравлічний розрахунок каналізаційних мереж з визначенням їх діаметрів пропонується також виконати на подальших стадіях проектування.

Каналізаційні мережі та споруди.

Самопливні каналізаційні мережі пропонується передбачати з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ Б В.2.5-32:2007 та за ДСТУ Б В.2.7-151:2008.

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

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

11.3 Дощова каналізація. Відведення поверхневих вод

Відповідно до рішень генерального плану селища розроблено принципову схему організації відведення та очищення поверхневих й дощових стоків, яка передбачає влаштування повних окремих систем дощової каналізації з влаштуванням очисних споруд в кожній системі.

Очисні споруди передбачені в північній частині селища по вул. Паркова.

Відведення поверхневих стічних вод з території благоустрою і доріг житлової забудови проектом передбачається здійснювати відкритою системою дощової каналізації.

На ділянці запроектовані мережі самопливної дощової каналізації, які підключаються до мереж селища за умови отримання відповідних технічних умов від експлуатуючої організації.

Остаточні рішення щодо схеми відведення поверхневих стічних вод з території проектування, продуктивність очисних споруд поверхневих вод, пропонується уточнювати на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

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

11.4 Теплопостачання

Опалення та гаряче водопостачання 7 садибних житлових будинків передбачається здійснювати окремо для кожного будинку від автономних побутових двоконтурних теплогенераторів (котлів), які розміщуються в приміщеннях кухень (незалежно від наявності побутової газової плити ПГ-4) або у окремих приміщеннях у відповідності до ДБН.

Теплопостачання об'єкту автомобільного сервісу передбачено здійснювати від індивідуальних джерел (електроприладами).

Опалення, вентиляція та гаряче водопостачання громадських будівель передбачається від окремо розташованої модульної котельні, яка працює на природному газу у відповідності до ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення. Вентиляція та кондиціювання», ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»; ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання»; ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки та споруди», тощо, що працюють на природному газу.

В якості альтернативи пропонується розглянути на подальших стадіях проектування варіант встановлення в громадській споруді емкісних водопідігрівачів для гарячого водопостачання.

Вибір варіанту системи теплопостачання об'єкту та вибір основного обладнання конкретизується на подальших стадіях проектування.

11.5 Газопостачання

Проектним рішенням пропонується здійснювати газопостачання садибних житлових будинків території проектування, від існуючих газопроводів середнього тиску.

На базі природного мережного газу розглядається забезпечення таких споживачів:

- житлових будинків – для приготування їжі та часткового гарячого водопостачання;
- джерела теплопостачання – як паливо.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання».

Газопостачання об'єкту автомобільного сервісу не передбачено.

Розрахунок витрат газу на об'єкти громадського обслуговування виконується на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»)

Політика енергозбереження

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності села.

Система газопостачання є однією з складових частин системи енергозабезпечення. Від її надійної і гарантованої роботи залежить ефективність роботи встановленого газовикористовуючого обладнання, його коефіцієнт корисної дії.

Основними заходами з економії газу є:

- надійна і безпечна робота системи газопостачання – подавання природного газу на газові пальники у кількості і під тиском, які забезпечують максимальний ККД газовикористовуючого обладнання;
- вжиття заходів зі своєчасного запобігання аварій і інших порушень у роботі системи газопостачання. Це дасть можливість уникнути матеріальних витрат на ліквідацію наслідків аварії;
- введення жорсткої системи контролю за споживанням і обліком спожитого газу на кожному об'єкті;
- впровадження заходів, які сприяють зменшенню витрат газу на опалення, за рахунок зменшення витрат у житлових, громадських, адміністративних будівлях шляхом застосування нових матеріалів, які зберігають тепло в будинках, впровадження нових систем теплоізоляції;
- впровадження високо економічного газового обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії;
- впровадження нових технологій, що дозволяють заміну природного газу на інші відновлювані джерела енергії (відходи сировини, біогаз, сонячна енергетика тощо) відповідно до вимог розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.10.2014 № 902-р «Про Національний план дій з відновлюваної енергетики на період до 2020 року».

11.6 Електропостачання

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень.

Господарсько-побутові навантаження для житлової забудови розраховано відповідно до питомих норм ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та відповідно до типових проектів.

Категорія надійності електропостачання – II, III.

Джерелом живлення споживачів селища є підстанції «Ірпінь», «Немішаєве» та ПС «Рубежівка». Живлення ПС «Ірпінь» здійснюється по дволанцюговій ПЛ-110 кВ від ПС «Північна». (конкретна підстанція визначається на подальших стадіях при отриманні відповідних технічних умов).

Навантаження житлового фонду та громадських споруд підраховано за питомими нормативами згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Електропостачання території проектування передбачається від існуючого трансформатора, який розташований за межами території проектування.

Від існуючої ТП до споживачів влаштована ЛЕП 0,4 кВ. На території проектного магазину передбачено влаштування ТП.

Електропостачання об'єкту автомобільного сервісу передбачено шляхом підключення до існуючих мереж електропостачання кабелем 0,4 кВ, при отриманні відповідних технічних умов експлуатуючої організації.

Проект електропостачання буде виконуватись відповідно до завдання на розроблення на наступних більш детальних стадіях за окремими договорами та за технічними умовами виданими електропостачальною організацією.

Внутрішні електромережі будинків виконуються за індивідуальними проектами.

Облік електроенергії житлової забудови передбачено виконати електронними лічильниками, що встановлюються в пластмасових ящиках на зовнішніх стінах будинків (ступінь захисту IP54).

Облік електроенергії громадських споруд передбачається електронними лічильниками, що встановлюються у ВРП.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати в кабелі.

Зовнішнє освітлення території житлової забудови передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників.

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

Основні положення розділу електропостачання об'єкта приймаються за основу під час виконання робочих креслень.

11.7 Санітарне очищення території

Тверді побутові відходи з території проектування передбачено виносити до контейнерів збирання твердих побутових відходів. Вивезення сміття передбачено спеціалізованою організацією на основі укладених договорів.

Відповідно до рішень генерального плану селища ТПВ будуть транспортуватись на полігон селища Бородянка, далі, після реалізації заходів схеми санітарного очищення Київської області, за регламентом схеми.

Для забезпечення виконання «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 4.04.2004 р. № 265) пропонується організація роздільного збору твердих побутових відходів з наступним використанням і утилізацією.

Система сміттевидалення планово - подвірна. На території проектування передбачається облаштувати місця для контейнерів ТПВ та великогабаритного сміття. Також пропонується передбачити окремі контейнери для скла пластмаси, паперу і т.п., що дозволить вилучені вторинні матеріали направляти на переробку за відповідними технологіями на спеціалізовані підприємства.

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

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

11.8 Протипожежні заходи

На даний час на території селища за адресою вул. Європейська, 32 розташований 52 державний пожежно-рятувальний пост, на балансі якого налічується 2 пожежні машини, який знаходиться за 3,5 км від території проектування.

Нижче у таблиці 11.8.1 наведена інформація щодо розміщення і стисла характеристика діючої пожежно-рятувальної частини:

Таблиця.11.8.1

№	Найменування	Адреса
1	ДПРП-52	вулиця Європейська, 32

Відповідно до рішень генерального плану селища на території Ворзеля передбачено будівництво пожежного депо II типу на 4 пожежні машини по вул. Ковельській (розмір ділянки 0,6 га), який розташовуватиметься за 1,3 км від території проектування.

Зовнішнє пожежогасіння житлової забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих водопровідних мережах на відстані не більше 150 метрів один від одного, більш детально відстань між пожежними гідрантами буде визначено на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація») при визначенні типу гідрантів, які будуть застосовані.

Прокладання мереж об'єднаного господарсько-питного і протипожежного водопостачання передбачається на відстані не більше ніж 2.5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель (п.12.16 ДБН В.2.5-74:2013). В місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП 0,4 кВ встановлюються світлові покажчики «ПГ», згідно з НАПБ А.01.001, ДСТУ ISO 6309, ГОСТ 12.4.009-83. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових покажчиків «ПГ» вирішуються на подальшій стадії («Проект» і «Робоча документація»).

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

Будівництво кільцевих мереж господарсько-питного та протипожежного водопроводу передбачається на першу чергу забудови території.

Планувальними рішеннями враховані вимоги ДБН Б.2.2-12-2019.

- організація системи проїздів і під'їздів до житлових будинків та об'єктів обслуговування, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;

- відстань між будівлями і спорудами передбачено в залежності від прийнятих ступенів вогнестійкості та категорій по вибухопожежній та пожежній безпеці (ДСТУ Б.В. 1.1-36:2016);

- відстань від інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд – відповідно до додатку Е.1 ДБН Б.2.2-12-2019;

- організація пішохідних озелених зв'язків, які відокремлюють житлові будинки один від одного, і, в той же час, в разі пожежі, слугують шляхами евакуації населення.

12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Інженерна підготовка території проекрованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічного стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

Схемою передбачається влаштування проектних вулиць та проїздів з асфальтобетону.

Схема вертикального планування території виконана з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження існуючого рельєфу;
- максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- відведення поверхневих вод, що виключає ерозію ґрунтів;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- відображення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів по проїздах і тротуарах;
- створення безпечних умов руху транспорту та пішоходів;
- забезпечення видимості в плані.

Поздовжні ухили існуючих вулиць запроектовані в межах 5 ‰, на проектних вулицях – від 5 ‰ до 20 ‰, відповідно до ДБН В.2.3-5-2018.

Поперечні профілі вулиць, проїздів запроектовані з ухилами 20‰. Поперечні ухили по тротуарам прийняті 20‰.

Для освоєння території застосовуються наступні заходи інженерної підготовки:

- регулювання поверхневого стоку;
- влаштування дренажу.

В межах детального плану, території, які потрібно підсипати та зрізати більше ніж на 0,5 м відсутні.

Перед робочим проектуванням забудовнику необхідно виконати інженерно-геологічні вишукування на предмет виявлення небезпечних інженерно-геологічних процесів. У разі виявлення цих процесів необхідно вжити заходи з інженерної підготовки щодо їх усунення.

Перед будівництвом необхідно виконати геодезичні роботи для розбивки осей будівлі та елементів благоустрою, а також для виконання вертикального планування території з урахуванням мінімального об'єму земляних робіт.

13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ

Пропонується організація смугових захисних та декоративних насаджень дерев, а також облаштування газону. Цей вид насаджень групи спеціального призначення (обмеженого користування) – суттєва перепона розповсюдженню забруднюючих повітря речовин від згорання автомобільного палива внаслідок інтенсивного розвитку цього виду транспорту і скупчення його на території житлової забудови.

В детальному плані території присутні наступні групи озелених територій, що визначаються за функціональною ознакою, а саме:

- обмеженого користування - насадження вздовж вулиць;
- загального користування.

Формування зеленої зони спрямовано на поліпшення екологічної ситуації на території селища. Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

14.1 Охорона природного навколишнього середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку)

На сучасному етапі розвитку суспільства все більшого значення у міжнародній, національній і регіональній політиці набуває концепція збалансованого (сталого) розвитку, спрямована на інтеграцію економічної, соціальної та екологічної складових розвитку. Поява цієї концепції пов'язана з необхідністю розв'язання екологічних проблем і врахування екологічних питань в процесах планування та прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку країн, регіонів і населених пунктів.

З метою встановлення сфери застосування та порядку здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування на довілля Верховною Радою України 4 жовтня 2016 р. було прийнято Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку». Стратегічна екологічна оцінка стратегій, планів і програм дає можливість зосередитися на всебічному аналізі можливого впливу планованої діяльності на довкілля та використовувати результати цього аналізу для запобігання або пом'якшення екологічних наслідків в процесі стратегічного планування. Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) – це новий інструмент реалізації екологічної політики, який базується на простому принципі: легше запобігти негативним для довкілля наслідкам діяльності на стадії планування, ніж виявляти та виправляти їх на стадії впровадження стратегічної ініціативи.

Було також прийнято закони «Про оцінку впливу на довкілля», «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики на період до 2030 року», на основі яких розробляється методологія проведення СЕО.

Керуючись розділом IV «Визначення необхідності здійснення стратегічної екологічної оцінки» «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10.08.2018 р. №296, стратегічна екологічна оцінка (СЕО) обов'язково проводиться для проектів

документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону «Про стратегічну екологічну оцінку».

Перший критерій – проекти ДДП, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми), та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Другий критерій – проекти ДДП, які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі – території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Містобудівна документація – **«Детальний план території, орієнтовною площею 3,6 га для розташування об'єктів автомобільного сервісу з адміністративною будівлею в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський в селищі Ворзель Бучанського району Київської області»** відповідає вимогам першого критерію, але не відноситься до видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля (ст.3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»).

Враховуючи все вищевикладене можна зробити висновок, що для містобудівної документації **«Детальний план території, орієнтовною площею 3,6 га для розташування об'єктів автомобільного сервісу з адміністративною будівлею в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський в селищі Ворзель Бучанського району Київської області»** відсутня необхідність здійснення стратегічної екологічної оцінки (СЕО).

Вплив планової діяльності на геологічне середовище мінімальний через малу глибину впровадження в геологічне середовище, стійкість ґрунтів. В ході експлуатації проектного об'єкту вплив на геологічне середовище не відбувається.

Для забезпечення можливості забудови територій та покращення стану навколишнього середовища, необхідно провести такі роботи:

- провести інженерну підготовку території, а саме організацію стоку поверхневих вод ;
- розробити проект та провести роботи по благоустрою прилеглих територій;
- дотримання існуючих нормативів згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (табл.15.2) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів №173/96;
- бережливе ставлення до родючого шару ґрунтів, які зазнають його механічного зняття, залуження та закріплення його на ділянках поверхневого змиву тощо.

14.2 Планувальні обмеження

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

В структурі планувальних обмежень детального плану території враховані нормативні охоронні зони та санітарні розриви до житлової та громадської забудови

від регламентованих існуючими еколого-містобудівними нормативами, об'єктів, розташованих в межах ділянки проектування.

На перспективу проектні планувальні обмеження представлені наступними відстанями від фундаментів будівель і споруд:

- санітарно-захисна зона від автомийки самообслуговування (до 10 постів) – 15 метрів (Додаток 10 ДСП-173);
- охоронна зона від повітряних та кабельних ліній електропередачі низької напруги (0.4 кВ) – 2,0 метрів, згідно Постанови КМУ від 4 березня 1997 р. N 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»;
- охоронна зона від газопроводу середнього тиску складає 4 метра, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронна зона від водопроводу складає 5 метрів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронна зона від самотісної каналізації (побутової та дощової) складає 3 метри, згідно таблиці 31 ДБН В.2.5-75:2013;
- охоронна зона від дренажу до фундаментів будинків і споруд – 3 метри згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- майданчики для контейнерів побутових відходів. Санітарна відстань 20 метрів (таблиця 6.5 ДБН Б.2.2-12-2019);
- санітарно-захисна зона від очисних споруд побутової та дощової каналізації – 20 метрів;
- санітарно-захисна зона від комунальної території (за межами території проектування) 50 м (ДСП-173);
- відстані між підземними інженерними мережами визначати відповідно таблиці додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

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

15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 ДО 7 РОКІВ

Містобудівна документація місцевого рівня «Детальний план території, орієнтовною площею 3,6 га для розташування об'єктів автомобільного сервісу з адміністративною будівлею в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський в селищі Ворзель Бучанського району Київської області» розроблено згідно із завданням на розроблення детального плану території та враховуються інвестиційні наміри надіслані Замовником.

На реалізації рішень детального плану ДПТ розглядається в цілому, передбаченого на етап до 7-ми років.

16. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Етап - 7 років
1	2	3	4	5
1	Територія			
	Територія в межах проекту	га	3,60	
	у тому числі:			
1.1	- житлова забудова, всього:	га	0,72	0,70
	- садибна	га	0,72	0,70
1.2	- нежитлова забудова	га	2,88	2,90
	в т.ч. території:			
	- транспортної та інженерної інфраструктури	га	0,37	1,80
	- озеленені території	га	1,92	0,47
	- громадської забудови	га	0,59	0,63
2	Населення			
	Чисельність населення, всього у тому числі:	осіб	12	18
	- у садибній забудові	осіб	12	18
	Щільність населення у тому числі:	люд./га	16,6	25,7
	- у садибній забудові	люд./га	16,6	25,7
3	Житловий фонд			
	Житлове будівництво, всього:	м ² загальної площі	-	720
	у тому числі за видами:			
	- садибна забудова	м ² (будинків)	480 (4)	720 (6)
4	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво- разом з проїздами);	км	0,65	0,75

17. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Містобудівні умови та обмеження встановлені на підставі ст.19 п.4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до вимог ДБН та «Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів».

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки - **в межах вулиць Окружна, Ворзельська та провулку Ворзельський селища Ворзель Бучанського району Київської області;**

2. Інформація про замовника – **КП «Бучабудзамовник» Бучанської міської ради;**

3. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) – **Генеральний план селища Ворзель Київської області.**

Містобудівні умови та обмеження (ПРОЕКТ):

1. Гранично допустима висота будівель у метрах – **до 6 м;**

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – **50 %;**

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) - **Згідно з табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 42-43 осіб/га;**

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - **Мінімальна відстань від нових будівель та споруд до: червоних ліній - 3 метри, 6 метрів; будинків і споруд - Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2;**

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони):

- **зони охорони пам'яток культурної спадщини - відсутні;**
- **межі історичних ареалів - відсутні;**
- **зони регулювання забудови - відсутні;**
- **зони охоронюваного ландшафту - відсутні;**
- **зони охорони археологічного культурного шару – відсутні;**
- **охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;**
- **прибережні захисні смуги – відсутні;**
- **протипожежний розрив від межі лісу – відсутні;**
- **санітарно-захисна зона від каналізаційної насосної станції – відсутня;**

- *санітарно-захисна зона локальних очисних споруд дощової каналізації – відсутня.*

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:

- *2 м від повітряної та кабельної лінії електропередачі 0,4 кВ;*
- *5 м від водопровідних мереж до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від дренажу до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від самотливної каналізації (побутової та дощової) до фундаментів будинків і споруд;*
- *4 м від газопроводу середнього тиску;*
- *20 м від майданчику для сміттєвих контейнерів до вікон житлових та громадських будівель.*

Відстань від бортового каменю вулиці, дороги:

- *мереж водопроводу – 2 м;*
- *мереж самотливної каналізації – 1,5 м;*
- *дренажу – 1,5 м;*
- *газопроводів середнього тиску – 1,5 м;*
- *кабелі силові всіх напруг і кабелі зв'язку – 1,5 м.*

Відстань від фундаментів огорож до:

- *мереж водопроводу – 3 м;*
- *мереж самотливної каналізації – 1,5 м;*
- *дренажу – 1 м;*
- *газопроводів горючих газів незалежно від тиску – 1 м;*
- *кабелі силові всіх напруг і кабелі зв'язку – 0,5 м.*

II. ДОДАТКИ

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА