



ASTERIA

ТОВ "АСТЕРІЯ+"

Юр. адреса: 10039, м. Житомир,  
провулок Священника Жилюка, 6  
тел. +3 8 (096) 999 19 95  
Адреса ел. пошти: asteria.zt@ukr.net

Код ЄДРПОУ 40680433

Р/р 22007055806186

в ПАТ КБ «ПриватБанк» МФО 311744

Свідцтво про сплату єдиного податку  
№ 1606253403614 від 01.08.2016р

Кваліфікаційний сертифікат інженера  
серія АР № 006337

## РОБОЧИЙ ПРОЕКТ

«Детальний план території, орієнтовною площею 20,0 га  
для будівництва нового житлового комплексу з об'єктами  
громадської та соціальної інфраструктури в межах вулиць  
Виговського, Депутатської та траси М-07 Київ-Ковель-  
Ягодин в місті Буча, Бучанської міської територіальної  
громади, Бучанського району, Київської області»



ASTERIA

ТОВ "АСТЕРІЯ+"

Юр. адреса: 10039, м. Житомир,  
провулок Священника Жилюка, 6  
тел. +3 8 (096) 999 19 95  
Адреса ел. пошти: asteria.zt@ukr.net

Код ЄДРПОУ 40680433

Р/р 22007055806186

в ПАТ КБ «ПриватБанк» МФО 311744

Свідоцтво про сплату єдиного податку  
№ 1606253403614 від 01.08.2016р

Кваліфікаційний сертифікат інженера  
серія АР № 006337

## РОБОЧИЙ ПРОЕКТ

«Детальний план території, орієнтовною площею 20,0 га для будівництва нового житлового комплексу з об'єктами громадської та соціальної інфраструктури в межах вулиць Виговського, Депутатської та траси М-07 Київ-Ковель-Ягодин в місті Буча, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області»

Директор

ГП



Ковальчук С.Г.

Ковальчук С.Г.

ЗМІСТ ТОМУ										
№тому	Позначенн я	Найменування								
1	15/09-2022	Титульний аркуш.								
	1 арк.	<div>- Кваліфікаційний сертифікат Муравський В.О. Серія АА №002380 від 17 липня 2015 року.</div> <div>- Свідоцтво Муравський В.О. №3242 від 28 серпня 2020 року.</div> <div>- Зміст тому.</div>								
	1 арк.									
	1 арк.									
А. Вихідні дані.										
		Завдання на розроблення ДПТ.								
№ 3280-38-VIII від 22.12.2022 р.		Рішення Бучанської міської ради Київської області.								
М 1:5000		Генеральний план м. Буча.								
М 1:5000		Схема зонування території м. Буча.								
Інд. № -295407174 Від 19.01.2022 р.		Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Кад. номер 3210945300:01:127:0150 (1.5551 га)								
Інд. № -295409012 Від 19.01.2022 р.		Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Кад. номер 3210945300:01:127:0142 (1.874 га)								
Інд. № -295410314 Від 19.01.2022 р.		Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Кад. номер 3210945300:01:127:0192 (7.4945 га)								
Інд. № -295411676 Від 19.01.2022 р.		Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Кад. номер 3210945300:01:127:0190 (10.7815 га)								
Інд. № -295412862 Від 19.01.2022 р.		Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Кад. номер 3210945300:01:127:0191 (3.7489 га)								
М 1:500		Викопіювання з топографічного плану. Система координат МСК-32 (УСК-2000)								
						15/09-2022 - СП.3				
Змін	Кільк	Арк.	Недок.	Підпис	Дата					
						Склад та зміст ДПТ		Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Муравський						ДПТ	1	
Розробив		Муравський						ТОВ «АСТЕРІЯ+»		
Н.контроль		Муравський								

СКЛАД ТА ЗМІСТ ДПТ (початок)					
№тотому	Позначення	Найменування			
1	15/09-2022	Б. Текстові матеріали.			
		<p>Стратегія просторового розвитку території територіальної громади.</p> <p>ЧАСТИНА I Комплексна оцінка території.</p> <p>1. Просторово-планувальна організація території.</p> <p>1.1. Ситуаційний план.</p> <p>1.2. Планувальний каркас та система розселення.</p> <p>2. Землеустрій та землекористування.</p> <p>2.1. Сучасне використання земель.</p> <p>3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.</p> <p>4. Обмеження у використанні земельних ділянок.</p> <p>4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.</p> <p>5. Забудова територій та господарська діяльність.</p> <p>5.1. Розміщення житлового фонду.</p> <p>5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.</p> <p>5.3. Розміщення виробничих об'єктів.</p> <p>5.4. Збереження традиційного середовища.</p> <p>6. Обслуговування населення.</p> <p>7. Транспортна мобільність та інфраструктура.</p> <p>7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.</p> <p>7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення.</p> <p>7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.</p> <p>7.4. Організація громадського транспорту.</p> <p>7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.</p> <p>7.6. Організація паркувального простору.</p> <p>8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.</p> <p>8.1. Водопостачання та водовідведення.</p> <p>8.2. Електропостачання.</p> <p>8.3. Газопостачання.</p> <p>8.4. Теплопостачання.</p> <p>8.5. Трубопровідний транспорт.</p> <p>8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.</p> <p>9. Підготовка та благоустрій території.</p> <p>9.1. Інженерна підготовка і захист території.</p> <p>9.2. Благоустрій території.</p> <p>9.3. Використання підземного простору.</p> <p>9.4. Поводження з відходами.</p> <p>ЧАСТИНА II Модель розвитку території у довгостроковій перспективі.</p> <p>Згідно завдання на розроблення ДПТ, дана частина не розробляється.</p>			

СКЛАД ТА ЗМІСТ ДПТ (продовження)					
№тотому	Позначення	Найменування			
1	15/09-2022	Б. Текстові матеріали.			
		<p>Стратегія просторового розвитку території територіальної громади.</p> <p>ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень.</p> <p>10. Просторово-планувальна організація території.</p> <p>10.1. Ситуаційний план.</p> <p>10.2. Планувальний каркас та система розселення.</p> <p>11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.</p> <p>12. Обмеження у використанні земельних ділянок.</p> <p>12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.</p> <p>12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.</p> <p>13. Функціональне зонування території детального планування.</p> <p>14. Забудова територій та господарська діяльність.</p> <p>14.1. Розміщення житлового фонду.</p> <p>14.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.</p> <p>14.3. Розміщення виробничих об'єктів.</p> <p>14.4. Збереження традиційного середовища.</p> <p>15. Обслуговування населення.</p> <p>16. Транспортна мобільність та інфраструктура.</p> <p>16.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.</p> <p>16.2. Організація громадського транспорту.</p> <p>16.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.</p> <p>16.4. Організація паркувального простору.</p> <p>17. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.</p> <p>17.1. Водопостачання та водовідведення.</p> <p>17.2. Електропостачання.</p> <p>17.3. Газопостачання.</p> <p>17.4. Теплопостачання.</p> <p>17.5. Трубопровідний транспорт.</p> <p>17.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.</p> <p>18. Інженерна підготовка та благоустрій території.</p> <p>18.1. Інженерна підготовка і захист території.</p> <p>18.2. Благоустрій території.</p> <p>18.3. Використання підземного простору.</p> <p>18.4. Поводження з відходами.</p> <p>19. Землеустрій та землекористування.</p> <p>20. План реалізації містобудівної документації. ТЕП.</p> <p>21. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (ЦО)</p>			
					Арк.
15/09-2022 - ПЗ					3
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	

# СКЛАД ТА ЗМІСТ ДПТ (продовження)

№тотому	Позначення	Найменування
1	15/09-2022	<b>В. Графічні матеріали.</b>
		<p><b>МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту. М 1:5000.</li> <li>2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель. М 1:2000.</li> <li>3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній М 1:1000.</li> <li>4. План функціонального зонування території. М 1:2000.</li> <li>5. Схема інженерного забезпечення території. М 1:2000.</li> <li>6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування. М 1:2000.</li> <li>7. Креслення поперечних профілів вулиць. М 1:200.</li> </ol> <p><b>ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. М 1:1000.</li> </ol>

## Примітки:

Поєднані графічні матеріали:

- Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.
- Схема транспортної мобільності та інфраструктури.
- План червоних ліній.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						4
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## **Стратегія просторового розвитку території територіальної громади. Вступ.**

Детальний план території (надалі також - ДПТ) орієнтовною площею 20,0 га, для будівництва нового житлового комплексу з об'єктами громадської та соціальної інфраструктури в межах вулиць Виговського, Депутатської та траси М-07 Київ-Ковель-Ягодин в місті Буча, Бучанської міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області розроблено на підставі :

- Завдання на розроблення ДПТ;
- Топогеодезичної основи М 1:500 у відповідності до державного масштабного ряду у державній систем координат УСК-2000;
- Рішення Бучанської міської ради Київської області № 3280-38-VIII від 22.12.2022 р.
- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- вихідних даних, тощо.

Проект детального плану території розроблений відповідно до нормативних і законодавчих документів:

- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова території»;
- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДСТУ Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія».

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		5

Цільове призначення земельних ділянок визначено згідно Класифікації видів цільового призначення земель затвердженого Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року N 548.

## **ЧАСТИНА I Комплексна оцінка території.**

### **1. Просторово-планувальна організація території.**

#### **1.1. Ситуаційний план.**

Територія проектування ДПТ орієнтовною площею 20,0 га розміщена в межах населеного пункту м. Буча, Київської обл., а саме в західній частині міста і межує:

- Сходу – землі житлової та громадської забудови;
- Півдня – траса М-07 Київ-Ковель-Ягодин;
- Заходу – вул. Виговоського;
- Півночі – території зелених насаджень загального користування та кладовище.

За межами території ДПТ з південної сторони наявне сполучення з автомобільним шляхом Е40, що знаходиться на відстані 14,0 км.

#### **1.2. Планувальний каркас та система розселення.**

Територія проектування ДПТ вільна від забудови.

Основними планувальними осями являється вулиця (траса М-07) загальноміського значення, межі власних сформованих земельних ділянок.

### **2. Землеустрій та землекористування.**

#### **2.1. Сучасне використання земель.**

В межах розроблення ДПТ виявлені сформовані земельні ділянки, приватної власності, а саме:

- Зем. ділянка №1; Площею – 7,4945га;

Кад. номер 3210945300:01:026:0193;

Категорія – Землі житлової та громадської забудови;

Цільове призначення - В 02.07 Для іншої житлової забудови.

- Зем. ділянка №2; Площею – 10,7815 га;

Кад. номер 3210945300:01:127:0190;

Категорія – Землі житлової та громадської забудови;

Цільове призначення - В 02.07 Для іншої житлової забудови.

- Зем. ділянка №3; Площею – 1,8740 га;

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						6
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



Цільове призначення - В 02.07 Для іншої житлової забудови.

Цільове призначення - В 02.07 Для іншої житлової забудови.

Цільове призначення - В 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

*А також землі транспортної інфраструктури державної власності, землі громадської забудови комунальної власності (територія кладовища) та не сформовані в земельні ділянки території зелених насаджень загального користування.*

### 3.1. Клімат.

*Висота сніжного покриву досягає 15-30 см. Кількість опадів за рік 620 мм. Атмосферний тиск в середньому становить 995 Мбар. На протязі року переважають вітри західного і північно-західного напрямку. Середня швидкість вітру складає 2,7 м/с. Середньомісячна відносна вологість повітря -86%. Взимку сонячна радіація мінімальна (8% від річної суми), влітку - майже 50%.*

Таблиця. Температура повітря, °С:

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Середня місячна і річна температура повітря													

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						7
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Немішаєве	-6,1	-5,8	-0,8	6,6	14,3	17,1	19,0	18,1	13,4	7,4	0,9	-4,0	6,7
Абсолютний мінімум													
Немішаєве	-31	-33	-23	-10	-2	3	6	5	-3	-18	-20	-31	-33
Максимум температури повітря													
Немішаєве	8	9	18	27	31	33	38	37	32	27	22	11	38

Характеристика окремих елементів клімату, які впливають на вибір планувальних рішень, наводиться за даними багаторічних спостережень метеостанції Немішаєве.

Максимальна глибина промерзання ґрунту - 1,25 м.

Середня тривалість без морозного періоду - 180 днів. Тривалість опалювального періоду - 191 день (СНиП, II-A-6-62, для Києва).

Таблиця. Середньомісячна і річна кількість опадів, мм:

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Немішаєве	29	28	33	47	53	76	73	58	47	42	36	32	554
Холодний період: 158                      Теплий період: 396													

Добовий максимум опадів за рік досягав 103 мм (метеостанція Немішаєве).

Середня з найбільших декадних висот сніжного покриву за зиму по метеостанції Немішаєве складає 29 см.

Таблиця. Вологість повітря:

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Середня місячна і річна абсолютна вологість повітря, мм													
Немішаєве	3,9	3,9	4,9	7,2	10,5	13,3	15,1	14,1	10,9	8,4	5,9	4,4	8,5
Середня місячна і річна відносна вологість повітря, %													
Немішаєве	89	85	83	72	64	68	68	69	72	79	86	89	77

Таблиця. Напрямок вітру (% повторюваності і середнє число штилів) по метеостанції Немішаєве:

Період року	Пн	Пн-С	С	Пд-С	Пд	Пд-З	З	Пн-З	Штиль
Теплий	12	11	10	15	8	17	8	19	43
Холодний	9	8	10	19	11	18	10	15	24
Рік	11	9	9	17	9	18	9	18	67

Переважаючими напрямками вітру впродовж року є південно-західні (18% повторюваності), північно-західні (18% повторюваності) і південно-східні (17% повторюваності).

					15/09-2022 - ПЗ				Арк.
									8
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

За даними метеостанції Немішаєве, середньорічна швидкість вітру складає 4.0 м/сек., середньомісячна максимальна - 4.9 м/сек. (березень).

За природно-кліматичними ознаками територія м. Буча входить до II кліматичного району, для якого орієнтація вікон жилих кімнат квартир і гуртожитків на північну частину горизонту в межах 310 - 50° не дозволяється (СНИП, П – Л, 1 - 62).

### 3.2. Ґрунти.

Ґрунтовий покрив головним чином утворений дерново-підзолистими ґрунтами різного ступеню підзолистості. Переважають супіщані різності. Ступінь підзолистості ґрунтів обумовлюється умовами залягання. Ґрунти не просадні.

На вершинах бугрів розвинуті дерново-слабопідзолисті різновиди. На схилах розвинуті дерново-середньопідзолисті ґрунти.

Геологічна будова ділянки до обстежуваної глибини 16,0 м. представлена товщею четвертинних відкладень флювіогляціального, озерно-алювіального та техногенного генезису.

Літологічно четвертинні відклади представлені дрібними пісками, піщанистими супісками, моренними та прісноводними суглинками. З поверхні вони перекриті насипними ґрунтами та ґрунто-рослинним шаром.

### 3.3. Геологічна будова.

Розвинуті комплекси порід розчленовуються на два структурні поверхи: нижній - докембрійський, що залягає на глибині 180-195м, верхній - мезозой-кайнозойський.

Верхній структурний поверх накладений на геоструктурну споруду - Ворзельську синкліналь схилу Українського кристалічного щита.

Форма синкліналі у плані фіксується за контурами метаморфічних порід. Синклінальній структурі властиві загальні риси: круте, нерідко вертикальне залягання верствуватості, наявність дисгармонійної складчастості, присутність складок вищого порядку, які круто уходять вглиб з перевернутими шарнірами. Складчаста споруда сформована в кілька етапів, які збігаються з етапами ультраметаморфізму, а саме: в

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						9
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

археї - після утворення порід спіліто-діабазової формації, в пізньому протерозої - після формування порід овруцької серії.

З півдня крило синкліналі обмежене диз'юнктивною дислокацією - Бучанським розломом, виникнення якого пов'язане з умовами завершеної складчастості і має субмеридіональне простягання. Прилеглі до нього докембрійські породи змінені процесами динамометаморфізму.

Поверхня ділянки має незначний нахил у північно-східному напрямку з окремими незначними за площею заглибленнями, й характеризується абсолютними відмітками 158,00-156,0м та 151,47м у найнижчому місці.

У відповідності до ДБН А.2.1-1-2014 (додаток Ж) досліджувана ділянка відноситься до II категорії складності інженерно-геологічних умов (середньої складності).

В даних інженерно-геологічних умовах забудову рекомендується реалізовувати на фундаментах неглибокого закладання, використовуючи для основи піски мілкі середньої щільності, з прошарками суглинку.

#### 3.4. Гідрологія.

В гідрографічному відношенні ділянка відноситься до басейну р.Ірпінь. Постійні водотоки поблизу відсутні.

Гідрогеологічні умови:

Підземна вода залягає на глибинах нижче 3 м.

Граничні умови - третього роду, за ступенем впливу на фільтрацію-напівобмежені. Ділянка є непідтоплювана. Коефіцієнт фільтрації ІГЕН№2-0,9м\добу. За гідрогеологічними факторами - перша категорія складності. Неприятливі сучасні геодинамічні фактори не спостерігаються.

#### 4. Обмеження у використанні земельних ділянок.

##### 4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.

В межах ДПТ, що розробляється діють обмеження забудови земельних ділянок, а саме:

- Санітарно-захисна зона. Клас III. - Кладовище 300м;
- Санітарно-захисна смуга шуму і забруднення повітря (траса М-07).
- Санітарний відступ від червоних ліній прилеглих вулиць 6,0м;
- Планувальна структура міста та забудова прилеглих до ДПТ територій.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						10
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- Межі охоронних зон інженерних мереж газопроводу високого та середнього тиску, ЛЕП, кабелів зв'язку та силові, (детально див. арк. 2);
- Рельєф ділянки;
- Рішення генерального плану та проекту зонування території м.Буча.

## **5. Забудова територій та господарська діяльність.**

### **5.1. Розміщення житлового фонду.**

В межах території розроблення ДПТ відсутня існуюча житлова забудова.

### **5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.**

В межах території розроблення ДПТ відсутня існуюча забудова ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів.

### **5.3. Розміщення виробничих об'єктів.**

В межах території розроблення ДПТ відсутня існуюча забудова основних промислових, сільськогосподарських, лісгосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств.

### **5.4. Збереження традиційного середовища.**

В межах території розроблення ДПТ відсутні об'єкти всесвітньої та культурної спадщини, історичні ареали населених місць, історико-культурні заповідники та території, охоронювані археологічні території та музеї.

## **6. Обслуговування населення.**

В межах проектування відсутня житлова забудова, тому відповідно підприємства і заклади обслуговування населення сучасним станом не передбачені.

## **7. Транспортна мобільність та інфраструктура.**

### **7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.**

Транспортні зв'язки території проектування забезпечені безпосереднім примиканням до траси М-07, що облаштована з'їздом та виїздом з світлофорним регулюванням згідно погодженої схеми ОДР.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		11

## 7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення.

Сполучення із міжнародними та національними транспортними коридорами, залізничними та автомобільними магістралями, вокзалами, портами та аеропортами забезпечується за рахунок існуючої транспортної мережі.

За межами території ДПТ з південної сторони наявне сполучення з автомобільним шляхом Е40, що знаходиться на відстані 14,0 км.

## 7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.

В межах розроблення ДПТ відсутні лінійні об'єкти транспортної інфраструктури, окрім облаштованого з'їзду та виїзду з світлофорним регулюванням та пішохідними переходами і одному рівні, що на момент розроблення ДПТ перебуває в процесі будівництва.

На прилеглих територіях вздовж автошляху М-07 розміщений об'єкт транспортного сервісу АЗС.

## 7.4. Організація громадського транспорту.

Транспортно-пересадкові вузли в межах проектування відсутні. Сполучення з міською мережею громадського транспорту відбувається по автошляху М-07, де проходить лінія руху приміського, міського автобусу.

## 7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

Рух пішоходів відбувається по існуючому тротуару шириною 2,7 м, що розміщений з одного боку автошляху та відділений від проїзної частини зеленою зоною. Велосипедна інфраструктура в межах розроблення ДПТ відсутня.

## 7.6. Організація паркувального простору.

Існуючий стан території проектування передбачає лише транзитний рух автотранспорту без організації паркувального простору.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		12

## **8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.**

### **8.1. Водопостачання та водовідведення.**

В межах розроблення ДПТ мережі водопроводу відсутні. З північної сторони території розміщуються не діючі мережі напірної каналізації 2 тр. ПЕ 160 на глибині 2,1 м.

### **8.2. Електропостачання.**

З північної сторони території розміщуються існуючі мережі ЛЕП 110кВ 6 др. та силові кабелі 2х10кВ вздовж автошляху М-07.

### **8.3. Газопостачання.**

З північної сторони території розроблення ДПТ розміщуються існуючі мережі газопроводу високого (ст.325, гл. 1м) та середнього (ПЕ 200, гл. 1м) тиску та мережі газопроводу середнього тиску (ПЕ 280) вздовж автошляху М-07.

Траса магістрального газопроводу (газопроводів): МГВ до ГРС "Блиставиця" Ду 300 мм Ру 5,5 МПа, охоронна зона якого(их) становить по 100 метрів в кожену сторону від осі газопроводу.

Земельні ділянки, що розташовані в межах охоронної зони газопроводу необхідно використовувати з обмеженнями, передбаченими ст. 22 Закону України "Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів". В охоронній зоні магістральних газопроводів заборонено будівництво житлових, господарських, виробничих та інших будівель та споруд, встановлення огорож, тощо.

Будь-які роботи, в межах охоронної зони газопроводу, необхідно виконувати з письмового дозволу Боярського ЛВУМГ.

### **8.4. Теплопостачання.**

В межах розроблення ДПТ теплопостачання відсутнє.

### **8.5. Трубопровідний транспорт.**

В межах розроблення ДПТ трубопровідний транспорт відсутній.

### **8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.**

З північної сторони території та вздовж автошляху М-07 розміщуються існуючі телекомунікаційні мережі ВАТ «Укртелеком».

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						13
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## **9. Підготовка та благоустрій території.**

### **9.1. Інженерна підготовка і захист території.**

Інженерно-захисні споруди в межах розроблення ДПТ відсутні.

### **9.2. Благоустрій території.**

Організація благоустрою в межах проектування відсутня. Озеленення території сформоване переважно з дерево-чагарникових насаджень, самосівів загального користування.

### **9.3. Використання підземного простору.**

В межах розроблення ДПТ не виявлено використання підземного простору.

### **9.4. Поводження з відходами.**

Збір твердих побутових відходів, а також їх транспортування на об'єкти сортування, утилізації, переробки відсутній.

## **ЧАСТИНА II Модель розвитку території у довгостроковій перспективі.**

Згідно завдання на розроблення ДПТ, розрахунковий термін реалізації даної містобудівної документації віднесено до короткострокового періоду (до 5-ти років). Відповідно, необхідності розроблення Частини II немає.

## **ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень.**

### **10. Просторово-планувальна організація території.**

#### **10.1. Ситуаційний план.**

Територія проектування ДПТ орієнтовною площею 20,0 га розташована в межах населеного пункту м. Буча, Київської обл., а саме в західній частині міста.

Проектних об'єктів державних та регіональних інтересів визначених містобудівною документацією вищого рівня, в межах розроблення ДПТ не виявлено.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						14
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



Згідно рішень генерального плану міста Буча, до проектних об'єктів місцевих інтересів в межах розроблення ДПТ віднесено:

- заклад загальної середньої освіти;
- заклад дошкільної освіти;
- стадіон загального користування;
- пожежно-рятувальний підрозділ.

#### 10.2. Планувальний каркас та система розселення.

Планувальна структура ДПТ формується переважно територіями житлової багатоквартирної забудови. Основними планувальними осями являються вулиці житлового і районного значення, що формуються.

При виконанні детального плану було враховано: місце розташування проектної території; природні умови та планувальні обмеження; побажання

користувачів земельних ділянок, оточуюча забудова та інженерно - транспортна інфраструктура.

Проектне рішення детального плану території базоване на:

- Взаємопов'язані планувальної структури проекту з існуючою планувальною структурою;
- Побажань та вимог замовника.

При організації даної території визначено її планувальну структуру та сформовано просторову композицію за рахунок будівництва нових об'єктів, за умов дотримання організаційно-господарських, санітарно-гігієнічних, містобудівних, протипожежних та інших вимог.

Функціональна архітектурно-просторова організація проектуємої забудови прийнята у відповідності до архітектурно-планувальних особливостей і вимог до забудови сельбищних територій. Просторова композиція розміщення забудови вирішена з урахуванням раціонального використання сформованих земельних ділянок.

Територія розробки ДПТ визначена в генеральному плані переважно як багатоквартирна житлова забудова та громадських центрів, що включає заклади освіти і спортивні заклади. Відповідно до схеми зонування території м. Буча дана територія визначена як зона багатоквартирної забудови середньої поверховості (Ж-5п) та частково зона центру ділової і комерційної активності в зонах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів (ГТ).

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						15
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Просторова композиція житлового комплексу з об'єктами громадської та соціальної інфраструктури представлена переважно 9-ти поверховими житловими секціями і частково секціями змішаної поверховості (7-16 пов.), а також громадськими будівлями та соціальної інфраструктури від 1 до 3 поверхів включно (детально див. графічну частину).

Щільність населення багатоповерхової забудови (від 6 до 9 пов. включно) згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток В.1 прийнято 370 осіб.

Дані рішення визначені завданням на розроблення ДПТ та згідно допустимих видів використання вказаних у пояснювальній записці до плану зонування території м. Буча – зона Ж-5п.

Збільшення поверховості забудови потребує окремого погодження з відповідними службами (детально див. вихідні дані).

Архітектурно-планувальна організація території визначена з врахуванням місцезположення житлового мікрорайону в системі генерального плану міста з врахуванням транспортних та пішохідних зв'язків та прилеглими функціональними зонами.

На території мікрорайону заплановано розміщення багатоквартирних житлових будинків 7-16 пов., об'єктів громадського обслуговування населення (НВК, вбудовані заклади дошкільної освіти).

Крім об'єктів мікрорайонного значення передбачено вздовж автошляху М-07 розміщення об'єктів районного значення – ТРЦ, ТЦ, Храм та Стадіону з північної сторони ділянки в зоні дії обмеження забудови за окремим погодженням з експлуатуючими службами.

При розробці планувального рішення мікрорайону приділена увага плануванню кожній групі будинків, забезпеченню їх необхідною дворовою інфраструктурою та стоянками тимчасового і постійного зберігання авто. Крім наземних стоянок по периметру житлових кварталів пропонується використання підземного простору для розміщення паркінгів.

Основною транспортно-пішохідною артерією являється існуючий автошлях М-07, який пов'язує окремі райони міста та потребує доведення до нормативних параметрів (влаштування з'їздів, тротуарів, велоспоріжок).

Заклади дошкільної та шкільної освіти розташовані з урахуванням радіусів мінімальної доступності від житлових будинків. Згідно проведених розрахунків для забезпечення населення мікрорайону передбачається

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						16
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

розміщення двох НВК у складі загальноосвітніх шкіл на 19 і 37 класів та закладів дошкільної освіти на 100 і 160 місць, а також додатково вбудованих на 1-2 пов. трьох закладів дошкільної освіти (детально див. розрахунок та графічну частину).

Забезпечення населення підприємствами торгівлі, побуту, об'єктами харчування тощо, передбачено за рахунок розміщення ТРЦ, ТЦ, вбудовано-прибудованих приміщень.

Загальна композиція і об'ємно-просторове рішення забудови відображено на аркушах графічної частини.

### **11. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.**

Територія знаходяться за межами об'єктів природно-заповідного фонду, за межами об'єктів культурної спадщини та не входить до території історичних ареалів населених місць.

В межах пішохідної досяжності мешканці житлового комплексу забезпечуються озеленими територіями загального користування у розрахунку не менше  $6,0\text{ м}^2$  на одну особу.

Площа території багатоквартирної забудови становить - 24,45 га

Щільність населення багатоповислової забудови прийнято 370 осіб.

$24,45 \times 370 \sim 9000$  осіб орієнтовна кількість населення.

$9000 \times 6 = 54000\text{ м}^2$

Розрахункова потреба у ландшафтно-рекреаційних територіях становить – 5,4 га, що включає облаштування скверів, паркових алей, рекреаційних зон, бульварів, газонів на прибудинкових територіях і проїздах тощо.

Для озеленення майданчиків та території застосовуються місцеві види деревно-чагарникових рослин з урахуванням їх санітарно-захисних та декоративних властивостей і стійкості до шкідливих речовин. Наявні деревні насадження слід, по можливості зберігати.

### **12. Обмеження у використанні земельних ділянок.**

#### **12.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.**

В межах розроблення ДПТ не передбачається будівництво режимоутворюючих об'єктів та відповідних меж обмежень у використанні земельних ділянок.

#### **12.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.**

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						17
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

*До встановлених обмежень забудови та існуючих режимоутворюючих об'єктів віднесено:*

- Санітарно-захисна зона. Клас III. - Кладовище 300м;
- Санітарно-захисна смуга шуму і забруднення повітря (траса М-07).
- Межі охоронних зон інженерних мереж газопроводу високого та середнього тиску, ЛЕП, кабелів зв'язку та силові, (детально див. арк. 2).

*Між житловою та виробничою зоною вздовж вул. Проектна №2 встановлено обмеження у використанні земель загальною шириною 20м для створення смуги насаджень спеціального призначення. Дане рішення потребує уточнення при наступних розробках детального планування суміжних територій.*

*Межі відповідних обмежень визначено згідно ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».*

### **13. Функціональне зонування території детального планування.**

*В межах розроблення ДПТ виявлені, згідно публічної кадастрової карти, сформовані земельні ділянки переважно приватної власності, що відносяться до земель житлової та громадської забудови.*

*Сформовані та прилеглі до території ДПТ земельні ділянки належать до земель житлової багатоквартирної забудови, громадської забудови, сільськогосподарського призначення приватної власності.*

*А також землі транспортної інфраструктури державної власності, землі громадської забудови комунальної власності (територія кладовища) та не сформованої в земельні ділянки території зелених насаджень загального користування.*

*Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, межам земельних ділянок, адміністративним межам населеного пункту та потребують уточнення даним ДПТ.*

*На основі аналізу існуючої містобудівної ситуації та перспективи функціонально-планувального розвитку на розрахункові періоди, даним ДПТ визначено зміну типу територіально-планувального елементу (підзони) використання території, а саме Ж-5п – зона перспективної багатоквартирної забудови середньої поверховості на наступну:*

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		18

Житлові зони: - Зона багатоквартирної багатоповерхової забудови та забудови змішаної поверховості – (Ж-9п);

*Переважні види використання території:*

- Багатоквартирні до 9 поверхів житлові будинки;
- Гуртожитки;
- Бібліотеки;
- Виставкові зали, музеї;
- Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- Приміщення для занять спортом;
- Дитячі дошкільні установи;
- Навчально-виховні комплекси;
- Загальноосвітні школи;
- Малі архітектурні форми;
- Майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
- Парки, сквери, бульвари.

*Супутній вид використання території:*

- Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- Адміністративні споруди, офіси;
- Центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
- Поліклініки, центри сімейної медицини;
- Аптеки;
- Підприємства громадського харчування;
- Відділення банків;
- Відділення зв'язку, поштові відділення;
- Торгівельно-розважальні центри та торговельні центри районного значення;
- Магазини торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>;
- Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- Комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту;
- Проїзди, розворотні майданчики.

*Допустимі вид використання території:*

- Окремі багатоквартирні житлові будинки до 16 поверхів (за окремим погодженням з відповідними службами);
- Окремі багатоквартирні житлові будинки з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						19
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

поверхах вбудованих закладів дошкільної освіти, ділового, культурного, комерційного використання;

- Культові споруди;
- Спортивні споруди;
- Готелі;
- Багатоповерхові гаражі;
- Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

Містобудівні умови та обмеження (уточнення):

- граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах – багатоповерхова житлова забудова (до 9 пов. включно) 33,0м; - житлова забудова змішаної поверховості (від 7 до 16 пов. включно) 54,0м за окремим погодженням; - ДНЗ відповідно до ДБН В.2.2-4; - Заклади освіти відповідно до ДБН В.2.2-3; - Громадські будинки та споруди відповідно до ДБН В.2.2-9; - Підприємства торгівлі відповідно до ДБН В.2.2-23;
- максимально допустимий відсоток забудови – 35%;
- максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – 370 осіб/га;
- мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд – до червоних ліній магістральних вулиць 6,0м; житлових 3,0м.; Відповідно ДБН В.2.2-4 п.5.8 будівлі повинні розташовуватись не ближче 25м від червоних ліній та від об'єкта до меж земельної ділянки 22м до існуючих будинків та споруд; Відповідно ДБН В.2.2-12 відстань до будинків, будівель та споруд слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості та у відповідності з нормами протипожежних вимог, не менше 8,0м;
- 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 – Санітарно-захисна смуга шуму і забруднення повітря (траса М-07); Санітарно-захисна зона. Клас III. - Кладовище 300м;
- охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						20
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

інженерних мереж - охоронна зона від інженерних мереж відповідно до ДБН Б.2.2-12 та інших галузевих нормативів.

#### **14. Забудова територій та господарська діяльність.**

##### **14.1. Розміщення житлового фонду.**

Умовна площа території розробки детального плану території – 50,0 га в тому числі:

- площа території в межах червоних ліній – 7,82 га;
- площа території в межах відводу під багатоквартирну забудову – 24,45 га;
- інші прилеглі території за межами червоних ліній – 17,73 га.

В основу розрахунків чисельності населення нового житлового фонду покладений принцип розселення сімей в багатоквартирному житловому фонді з розрахунку, що кожна родина (домогосподарство) мешкає в окремій квартирі.

На території в межах відводу під багатоквартирну забудову (мікрорайону) – 24,45 га, де передбачається розміщення:

- площа 9-ти поверхової багатоквартирної житлової забудови (переважаючи) та 7,8,14,15,16 поверхові секції включно – 3,688 га;
- площі ділянок для НВК та спортивної зони (стадіон) – 3,23 га;
- площі ділянок вбудованих закладів дошкільної освіти – 0,804 га;
- площа громадської забудови обслуговування населення – 0,946 га;
- площа загального користування (майданчики, проїзди, тротуари, озеленення) – 15,782 га.

Розрахункова кількість населення мікрорайону.

Площа території багатоквартирної забудови становить - 24,45 га

Щільність населення багатопверхової забудови (від 6 до 9 пов. включно) згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток В.1 прийнято 370 осіб.

$24,45 \times 370 \sim 9000$  осіб, приймаємо орієнтовну кількість населення.

Розселення даного мікрорайону планується за рахунок будівництва багатоквартирних житлових секцій різної поверховості, зблокованих та розташованих окремо.

Розрахунок нормативної забезпеченості об'єктами громадського обслуговування наведено у відповідному розділі в табличній формі.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						21
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

### 1.1. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.

В межах території розроблення ДПТ не планується розміщення ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів.

### 1.2. Розміщення виробничих об'єктів.

В межах території розроблення ДПТ не планується розміщення промислових, сільськогосподарських, лісгосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств.

### 1.3. Збереження традиційного середовища.

В межах території розроблення ДПТ відсутні об'єкти всесвітньої та культурної спадщини, історичні ареали населених місць, історико-культурні заповідники та території, охоронювані археологічні території та музеї.

## 2. Обслуговування населення.

Основні параметри об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг, розрахунки місткості, місце їх розташування відображено в табличній формі та графічній частині з експлікацією будівель та споруд.

Розрахунок нормативної забезпеченості об'єктами громадського обслуговування.

№ з/п	Установи та організації	Одиниця виміру	Нормативна величина забезпеченості послугами, на 1000 жит.	Показник згідно норм на мікрорайон	Прийнято	Місце розташування
Населення 9,000 тис. осіб						
Заклади освіти.						
1.	Заклади дошкільної освіти	Місце	59 (70x0,85) повсякден.	531	540	100 НВК №1; 160 НВК №2; 280 вбуд.,*
2.	Заклади загальної середньої освіти	Учнів	150 повсякден.	1350 (450 - Іст. 900 – I-IIIст.)	1350 450/24 =19кл 900/24 =37кл	19кл. - НВК №1; 37кл. - НВК №2;
*згідно ДБН В.2.2-4:2018 прийнято розміщення вбудованих закладів дошкільної освіти						

					15/09-2022 - ПЗ		Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			22



місткістю до 120 місць (до 6 груп) та до 80 місць (до 4 груп) у 1-2 поверхи житлових будинків із урахуванням вимог пожежбезпеки.

Заклади охорони здоров'я.

3.	Станції (підстанції) екстреної медичної допомоги	Виїзди у рік (спецавто.)	4000 (0,1) <i>періодичн.</i>	36000 (1)	36000 (1)	У межах зони 10-хв. доступності
----	--	--------------------------	------------------------------	-----------	-----------	---------------------------------

Фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди.

4.	Стадіони	га	0,1 <i>центр ОТГ</i>	0,9	2,08	На території мікрорайону
5.	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м <sup>2</sup> загальної площі	30 <i>повсякден.</i>	270		На території стадіону
6.	Басейни криті	м <sup>2</sup> площі дзеркала води	20 <i>повсякден.</i>	180		На території стадіону
7.	Приміщення реабілітац. призначення	м <sup>2</sup> загальної площі	15 <i>періодичн.</i>	135		На території стадіону

Заклади культури та мистецтва, культурно-видовищні та дозвіллієві.

8.	Універсальна зала (танцювальна)	місць	10 <i>повсякден.</i>	90	90	В складі ТРЦ
9.	Виставкова зала	м <sup>2</sup> заг. пл.	10 <i>періодичн.</i>	90	90	В складі ТРЦ
10.	Міські масові бібліотеки	Тис. один. Зберігання/ Чит. місць	3,5/2 <i>повсякден.</i>	31,5/18	31,5/18	В складі ТРЦ
11.	Клубні приміщення	м <sup>2</sup> площі підлоги	50 <i>повсякден.</i>	450	450	В складі ТРЦ
12.	Кінотеатри	місць	12 <i>періодичн.</i>	108	120	В складі ТРЦ

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

13.	Магазин продовольч.	м <sup>2</sup> торг. пл.	95 <i>повсякден.</i>	855	900	В складі ТЦ
	Магазин непродовольч.		110 <i>повсякден.</i>	990	1000	В складі ТРЦ
14.	Ринкові комплекси	м <sup>2</sup> торг. пл.	20 <i>періодичн.</i>	180	180	В складі суміжних територій
15.	Підприємства харчування	Пос. місць	7 <i>повсякден.</i>	63	70	В складі ТРЦ
16.	Майстерні побутового	Роб. місць	2,0 <i>повсякден.</i>	18	18	В складі вбуд. прибуд. прим.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		23

	обслугов.					буд.
17.	Виробничі підприємства (спеццехи, пральні, хімчистки...)	Роб. місць	не менше 4 <i>періодичн.</i>	4	4	В складі вбуд. прибуд. прим. буд.
Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, юридичні установи, правопорядку.						
18.	Відділення банківських установ	Операційне місце на 2-3 тис. осіб	1 на 2-3 тис. осіб <i>періодичн.</i>	3	3	В складі вбуд. прибуд. прим. буд.
19.	Відділення зв'язку	Об'єкт	0,16 <i>повсякден.</i>	1,44	2	В складі вбуд. прибуд. прим. буд.
20.	Опорний пункт охорони правопорядку	м <sup>2</sup> заг. пл.	30	270	270	В складі вбуд. прибуд. прим. буд.

Організації житлово-комунального господарства\*.

21.	Житлово-експлуатац. організації житл. кварт.	Об'єкт	1 на 20 тис. осіб <i>періодичн.</i>	1	1	В складі вбуд. прибуд. прим. буд.
22.	Пункт приймання вторинної сировини	Об'єкт	1 на 20 тис. осіб <i>періодичн.</i>	1	1	В складі вбуд. прибуд. прим. буд.
23.	Готелі	Місць	4,8 <i>періодичн.</i>	43	43	В складі суміжних територій
24.	Громадські вбиральні	Прилад	1 <i>повсякден.</i>	9	9	В складі ТРЦ
25.	Кладовище традиційного поховання	га	0,24 <i>епізод.</i>	2,16	2,16	В складі суміжних територій

\*Бюро похоронного обслуговування, будинок траурних обрядів розміщується в складі суміжних територій у розрахунку не менше одного об'єкту на 0,05 та 0,25 млн. осіб.

Параметри та місце розміщення об'єктів цивільного захисту відображені у розділі інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ).

					15/09-2022 - ПЗ		Арк.
							24
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

### **3. Транспортна мобільність та інфраструктура.**

#### **3.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.**

Вулично-дорожня мережа території ДПТ представлена системою доріг та тротуарів, що існують та додатково проектується згідно рішень генерального плану м. Буча.

Планувальна структура вуличної мережі формується існуючим автошляхом М-07, житловою вулицею Виговського та магістральною вулицею районного значення (вул.Проектна№2), магістральною вулицею загальноміського значення (вул.Проектна№1) що проектується для забезпечення:

- Зручних зв'язків запроектованих кварталів з існуючими вулицями міста та зовнішніми транспортними магістралями;
- Безпеки пішоходів і транспортних засобів;
- Створення нормативних умов для руху транспорту і пішоходів.

Основні параметри поперечного і повздовжнього профілю вулиць та проїздів прийняті згідно з рекомендаціями ДБН В.2.3-5-2018 (детально див. графічну частину арк. 3, 7).

Вулична мережа в проектних межах кварталу житлової та громадської забудови представлена проектними дорогами в червоних лініях та проїздами, а саме:

- Дорога в червоних лініях (автошлях М-07) – забезпечує основні під'їзди до забудови та передбачається розміщення інженерних мереж.

Ширина в червоних лініях – 50,0 м,

Проїзна частина – 10,5-18,75 м,

- Дорога в червоних лініях (вулиця Проектна№2) – передбачається розміщення інженерних мереж та рух громадського транспорту.

Ширина в червоних лініях – 20,0 м,

Проїзна частина – 11,0 м,

- Дорога в червоних лініях (вулиця Проектна№1) – передбачається розміщення інженерних мереж.

Ширина в червоних лініях – 50,0 м,

Проїзна частина – 15,0 м,

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						25
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- *Проїзди – забезпечують протипожежні під'їзди.*

*Ширина проїзної частини двохстороннього під'їзду – 7,0 - 6,0 м,*

*Проїзна частина одностороннього під'їзду – 3,5 м.*

*Радіуси заокруглення прийняті згідно нормативних документів та становлять не менше 9,0м у місцях проїздів спец. техніки.*

*Рух транспортних засобів по вулицям організовано двостороннім, що регулюється відповідними дорожніми знаками, горизонтальною розміткою та світловими покажчиками за необхідності. Задля підвищення безпеки руху у темний час доби передбачається освітлення вулиць та проїздів.*

*Основний транспортний зв'язок території проектування забезпечений безпосереднім примиканням до траси М-07, що облаштована з'їздом та виїздом з світлофорним регулюванням згідно погодженої схеми ОДР.*

*Дані рішення необхідно уточнити та детально відобразити у проекті організації дорожнього руху (ОДР).*

### 3.2. Організація громадського транспорту.

*Згідно рішень генерального плану в межах розроблення ДПТ передбачено організацію лінії руху приміського та міського автобусу по окремих проїзній смузі вздовж вул. Проектна №2 з послідовним облаштуванням зупинок.*

*Доступ мешканців мікрорайону до найближчої зупинки громадського транспорту не перевищує 500м. Транспортно-пересадкові вузли в межах проектування не передбачаються.*

*Тверде покриття автодоріг, автостоянок та тротуарів влаштоване з асфальтобетону. Дане рішення може бути змінено на наступних стадіях проектування без внесення змін до ДПТ з дотримання нормативних вимог.*

### 3.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

*Організація пішохідних сполучень відбувається за рахунок влаштування тротуарів шириною 1,5м та 2,25м, що мають тактильні та візуальні елементи доступності МГН. Житлова забудова мікрорайону умовно поділена на дві частини, між якими розміщено бульвар, що включає озеленення загального користування, оранжереї, майданчики та тіньові навіси вбудованих закладів дошкільної освіти, інші елементи благоустрою.*

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						26
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Внутрішня територія забезпечена стоянками для велосипедів та мотоциклів.

Повздовжній ухил пішохідних шляхів не повинен перевищувати 1:20 (5%). Поперечний ухил шляху руху слід приймати в межах 1-2%. Наземні пішохідні переходи обладнані пандусами з пологим спуском. Для покриття не допускається застосування насипних або крупноструктурних матеріалів. Покриття повинно бути рівним, а товщина швів між елементами покриття не менше ніж 0,015м. Водостоки на тротуарах мають бути закриті решіткою з чарунками не більше 0,015м.

На пішохідних шляхах руху не допускається застосовувати непрозорі хвіртки (двері) на навісних завісах двобічної дії, хвіртки (двері) з обертовими полотнами, а також турнікети завширшки менше ніж 0,9м.

Організацію велосипедного руху представлено відокремленими доріжками шириною 3,0м, а також велосмугами 1,5м та місцями зберігання велосипедів поруч з громадськими центрами. Рух по території житлової зони мікрорайону передбачається у загальному потоці з автомобілями по місцевих проїздах.

#### 3.4. Організація паркувального простору.

Розрахунок машино-місць постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

Орієнтовна кількість квартир:  $9000 / 2,7 = 3334$  квартири, де 2,7 – коефіцієнт сімейності в Київській області.

Для постійного зберігання (периферійна зона міста) -  $0,5 \times 3334 = 1667$  м.м. Прийнято 2475 м.м. облаштованих у підземних паркінгах.

Для тимчасового зберігання (периферійна зона міста) -  $0,15 \times 3334 = 500$  м.м.

Прийнято 527 м.м. облаштованих на відкритих автостоянках по периметру мікрорайону.

Загальна потреба кількості машино-місць житлової забудови – 2167 м.м.\*

\*остаточна кількість м.м. буде уточнена на подальших стадіях проектування згідно складу квартир житлової забудови.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						27
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Організацію місць тимчасового паркування біля об'єктів міського та міжміського значення буде вирішено при їх проектуванні на власних територіях, попередньо прийнято 193 м.м. в межах радіусів доступності.

Стоянки для авто обладнані відповідними елементами інженерного обладнання та благоустрою (станція очищення поверхневих стічних вод, місця підзарядки електротранспорту, пожежний інвентар...).

#### **4. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.**

##### **4.1. Водопостачання та водовідведення.**

Водопостачання передбачається від зовнішніх мереж, що прокладені вздовж території парку. Внутрішньомайданчикова мережа водопостачання проектується із поліетиленових напірних труб. Передбачається улаштування мереж протипожежного водопостачання від резервуару та насосної станції пожежогасіння та побутового водопостачання.

Загальний обсяг пожежного об'єму води – 1300 м<sup>3</sup>. Кількість пожежних резервуарів повинна бути не менше двох, при цьому в кожному з них слід зберігати 50% від загального об'єму води на пожежогасіння. Максимальний строк відновлення пожежного об'єму води – 24 години.

З урахуванням навантажень від вантажного транспорту мережі водопостачання прокладаються у футлярах.

Будівництво передбачено в районі виїзду пожежно-рятувального підрозділу "Державна пожежно-рятувальна частина №35", що знаходиться в м. Буча по вул. Пункінська, 59А на відстані 2,5 км.

Район виїзду для підприємств з виробництвами категорій Г та Д, не перевищує 4,0 км. Згідно ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування і забудова територій», пункт 15.1.3.

Для відведення господарсько-побутових стоків від санітарних приміщень парку передбачається внутрішньомайданчикова мережа господарсько-побутової каналізації з труб ПВХ. Мережа самотісна, з підключенням до напірної мережі каналізації, що прокладаються повз території комплексу. З урахуванням навантажень від вантажного транспорту мережі каналізації прокладаються у футлярах.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						28
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Для відведення дощових і талих вод з дахів будівель та твердих покриттів парку передбачається мережа дощової каналізації з труб поліпропіленових двошарових гофрованих.

Дощові стоки по спланованому рельєфу направляються в дощоприймачі та лотки, потім мережею попадають на очисні споруди дощових стоків. Очисні споруди передбачені для очищення поверхневих стічних вод, які забруднені завислими речовинами та нафтопродуктами.

Частина очищених стоків надходить в камеру збору дощових вод та використовуються для поливу території парку. Залишок прямує до міських мереж дощової каналізації. З урахуванням навантажень від вантажного транспорту мережі дощової каналізації прокладаються у футлярах.

Річне споживання водопостачання – 107,0 тис. м<sup>3</sup>/рік.

Потреба ресурсу водопостачання та водовідведення – 53,3 м<sup>3</sup>/год.

#### 4.2. Електропостачання.

Для покриття навантажень передбачено будівництво ТП 10/0,4 кВ з підключенням до інженерних мереж 10 кВ згідно технічних умов, що отримуються перед початком проектування.

За ступенем надійності електропостачання будівлі парку належать до II/III категорії надійності електропостачання. Електроприймачі систем протипожежного захисту, сигналізація загазованості, ліфти, аварійне освітлення належать до I категорії надійності електропостачання, що забезпечується встановленням АВР для цих приймачів.

Річне споживання електроенергії – 12500,0 мВт\*год.

Потреба ресурсу електропостачання – 5,0 мВт.

#### 4.3. Газопостачання.

Передбачається від зовнішніх мереж, що прокладені вздовж території парку. Внутрішньомайданчикова мережа газопостачання проектується з поліетиленових труб високої густини. Для зниження тиску газу і подальшого газопостачання споживачів комплексу передбачається встановлення ГРП.

Річне споживання газу – 1248,72 тис. м<sup>3</sup>/рік.

Потреба ресурсу газопостачання – 1075,0 м<sup>3</sup>/год.

#### 4.4. Теплопостачання.

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						29
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Теплопостачання індивідуальне, можливе розміщення прибудованих, вбудованих, модульних котелень або теплогенераторних.

Види палива та потужність необхідно уточнити на стадії розроблення проектної документації для кожного окремого споживача, враховуючи вимоги з енергоефективності будівель та споруд.

Гаряче водопостачання у санітарно-побутових приміщеннях передбачається від автономної газової котельні або від електробойлерів (при невеликому обсягу споживання води та віддаленості від котельні). Внутрішньомайданчикові мережі гарячого водопостачання не передбачаються.

#### 4.5. Трубопровідний транспорт.

В межах розроблення ДПТ трубопровідний транспорт відсутній.

#### 4.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

В межах розроблення ДПТ телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

### **5. Інженерна підготовка та благоустрій території.**

#### 5.1. Інженерна підготовка і захист території.

Поверхня ділянки має незначний нахил у північно-східному напрямку з окремими не значними за площею заглибленнями, й характеризується абсолютними відмітками 158,00-156,0м та 151,47м у найнижчому місці.

У відповідності до ДБН А.2.1-1-2014 (додаток Ж) досліджувана ділянка відноситься до II категорії складності інженерно-геологічних умов (середньої складності).

В даних інженерно-геологічних умовах забудову рекомендується реалізовувати на фундаментах неглибокого закладання, використовуючи для основи піски мілкі середньої щільності, з прошарками суглинку.

Загальні заходи на території детального планування мають включати захист існуючих територій, розташованих нижче по рельєфу, за напрямом природного водотоку.

Інженерний захист об'єктів повинен забезпечувати:

- загальну стійкість територій,
- надійне та безперебійне функціонування та розвиток запроектованих об'єктів, а також зон відпочинку;
- нормативні санітарно-гігієнічні, соціальні та рекреаційні умови територій;

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						30
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



- належне архітектурне оформлення споруд інженерного захисту;
- економічно обґрунтоване раціональне використання земель та природних ресурсів, об'єктів з дотриманням законодавчих вимог щодо охорони навколишнього середовища.

Об'єкти радіаційного, хімічного та медико-біологічного характеру на території проектування відсутні.

Інженерно-геологічні умови сприятливі для будівництва і не потребують спеціального інженерного захисту території ДПТ.

При організації рельєфу треба передбачати зняття родючого шару ґрунту, влаштування місця для його тимчасового зберігання і захисту від забруднення. Під час проведення підсипання ґрунту на території використовують мінеральні ґрунти, а для рекультивації земель - верхні родючі шари ґрунту.

Проектування відведення поверхневого стоку забезпечується згідно з ДБН Б.2.2-12, ДБН В.2.5-75 за допомогою влаштування водоприймальних лотків та колодязів з послідовним каналізуванням до місць скиду поверхневих вод, що визначаються ТУ на наступних стадіях проектування.

Вертикальне планування території виконується у врахування основних вимог:

- Збереження існуючого ландшафту;
- Влаштування підпірних стінок в місцях підсипання;
- Збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- Відведення поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- Мінімального обсягу земляних робіт;
- Збереження та використання ґрунтового шару для подальшого використання при проведенні благоустрою.

## 5.2. Благоустрій території.

Територія проектування забезпечується належним благоустроєм, а саме:

- Проїзди, автостоянки з покриттям асфальтобетоном;
- Тротуари, пішохідні доріжки з покриттям бруківкою;
- Влаштування велодоріжок та місць зберігання велосипедів;
- Інтегративний простір;

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						31
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- *Озеленення території з максимальним збереженням існуючих насаджень;*
- *Облаштування усіх типів майданчиків на прибудинкових територіях;*
- *Вуличне освітлення.*

**Розрахунок розміру майданчиків благоустрою.**

№	Майданчики	Питомі розміри майданчиків	
		Розрахунок площі майданчиків згідно, м <sup>2</sup> на одну особу	Проект, га
1	Для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	0,7х9000=6300,0	0,63
2	Для відпочинку дорослого населення	0,2х9000=1800,0	0,18
3	Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1х9000=900,0	0,09
4	Для занять фізкультурою	0,2х9000=1800,0	0,18
5	Для збирання побутових відходів	0,07х9000=630,0	0,063
6	Для виходу домашніх тварин	0,3х9000=2700,0	0,27*

*\*майданчик для виходу домашніх тварин розміщено поза межами прибудинкових територій поруч з стадіоном, в зоні дії обмежень забудови від газопроводу високого тиску.*

**5.3. Використання підземного простору.**

*Використання підземного простору згідно об'ємно-планувальних рішень забудови території ДПТ передбачається для влаштування паркінгів, підвальних приміщень, технічного підпілля та фундаментів проектної забудови, а також об'єктів цивільного захисту котрі відображені у розділі інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ).*

**5.4. Поводження з відходами.**

*Проектом передбачається організація санітарного очищення території, забезпечення 100 % охоплення території планово-подвірною санітарною очисткою та подальший розвиток системи роздільного збору сміття.*

*Збір твердих побутових відходів виконується за рахунок розміщення сміттєзбірних контейнерів на території ділянки проектування, з послідовним їх транспортування на об'єкти сортування, утилізації, переробки згідно відповідних договорів зі спеціалізованими організаціями.*

					<b>15/09-2022 - ПЗ</b>		Арк.
							32
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

Розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів на рік:

Тверді побутові відходи населення –  $9000 \text{ осіб} \times 350 \text{ кг} = 3150 \text{ т}$ ; та/або  $9000 \text{ осіб} \times 2,5 \text{ м}^3 = 22500 \text{ м}^3$ .

Сміття з удосконаленого покриття доріг та площ –  $0000 \text{ м}^2 \times 0,025 \text{ м}^3 =$

Садові відходи від зелених насаджень –  $0000 \text{ м}^2 \times 0,008 \text{ м}^3 =$

## **6. Землеустрій та землекористування.**

## **7. План реалізації містобудівної документації.**

Перелік проектних рішень містобудівної документації.

№ з/п	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8
1.							

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

- Генеральний план населеного пункту;
- Схема зонування території м. Буча;
- Детальні плани на суміжних територіях.

Перелік відповідності містобудівної документації.

1. «Внесення змін до Генерального плану м. Буча Київської області та розділу «Охорона навколишнього природного середовища» (Звіт про стратегічну екологічну оцінку) у складі документу державного

					15/09-2022 - ПЗ		Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			33

планування «Внесення змін до генерального плану м. Буча Київської області», затвердженого рішенням Бучанської міської ради від 27.01.2022 р. №2836-27-VIII, який є невід'ємною частиною Генерального плану м. Буча, затвердженого рішенням Бучанської міської ради № 2124-67-VI від 17.03.2015 р.

2. Детальний план території площею 16,8737 га, багатопверхової житлової забудови з об'єктами соціальної інфраструктури в межах автодороги Київ-Ковель-Ягодин та вулиць М.Залізняка, І.Виговського, Депутатська в м.Буча Київської області.

Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування.

Проектні рішення ДПТ частково вирішують враховані положення «СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ БУЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ НА ПЕРІОД ДО 2029 РОКУ».

Перелік врахованих матеріалів.

Проектні матеріали на будівництво об'єктів містобудування в межах території, що охоплена проектом та на суміжних територіях:

- Концепція забудови житлового комплексу;
- Проект організації дорожнього руху на облаштування заїзду-виїзду з світлофорним регулюванням до «Житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. І.Виговського в м. Буча Київської області на ділянці автомобільної дороги М-07 Київ-Ковель-Яготин км 31+576-км 31+930 праворуч» розробник – Безпека Інфрадорпроект.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку.

- Виконано окремим замовленням:

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		34

**Основні проектні показники ДПТ (початок)**

<b>Назва показника</b>	<b>Одиниця виміру</b>	<b>Існуючий стан</b>	<b>Значення проектних показників</b>		
			<b>Коротко-строковий період (до 5-ти років)</b>	<b>Середньо-строковий період (6-10 років)</b>	<b>Довгострокова перспектива (понад 10 років)</b>

--	--	--

*А. Вихідні дані.*

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						36
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

*Б. Текстові матеріали.*

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						37
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

*В. Графічні матеріали.*

					15/09-2022 - ПЗ	Арк.
						38
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		