

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

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 0,76 ГА ДЛЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ТА ОБ'ЄКТІВ
ГРОМАДСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ГОГОЛЯ ТА КИСЬО-МИРОЦЬКА, В
МІСТІ БУЧА, БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ, ДОДАТКИ

Договір № 28-08-1 від 20.08.2024 р.

Замовник: КП «Бучабудзамовник»

Директор ТОВ «Центр АПЛД»



Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проекту



О. В. Яроцький

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проекту

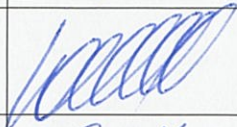
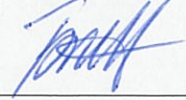
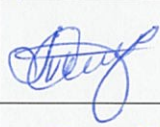


О.В. Яроцький

М.П.

2024р

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
Архітектурно планувальний	Головний архітектор	О.В. Яроцький	
Архітектурно планувальний	Головний економіст	Ю.В. Коваленко	
Архітектурно планувальний	Інженер-землевпорядник	А.В. Бистрова	
Архітектурно планувальний	Архітектор	Т.С. Крило	
Архітектурно планувальний	Архітектор	Л.О.Бражняк	

ЗМІСТ

Позначення	Назва	Сторінка
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
	Авторський колектив	3
	Зміст	4
	ВИХІДНІ ДАНІ	7
№ 4461-59-VIII від 04.06.2024 р.	Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Киево-Мироцька, в місті Буча Бучанського району Київської області»	8
	Завдання на розроблення детального плану території	10
	Викопіювання з містобудівної документації на місцевому рівні	14
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ	15
	ВСТУП	16
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	17
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	17
	1.1. Ситуаційний план	17
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	20
	2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	20
	2.1. Сучасне використання земель	20
	2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок	21
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	21
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	21
	1.1. Ситуаційний план	21
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	21
	2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	23
	3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	23
	4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	24
	5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	25
	6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	27

	7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	30
	7.1. Водопостачання	30
	7.2. Водопровідні мережі та споруди	31
	7.3. Каналізування	31
	7.4. Каналізаційні мережі та споруди	32
	7.5. Відведення поверхневих стічних вод	32
	7.6. Протипожежні заходи	32
	7.7. Санітарне очищення	33
	7.8. Теплопостачання	34
	7.9. Заходи щодо енергозбереження	35
	7.10. Газопостачання	36
	7.11. Електропостачання	37
	8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	38
	8.1. Інженерна підготовка і захист території	38
	8.2. Благоустрій та озеленення	40
	8.3. Поводження з відходами	41
	8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини	42
	9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	42
	10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	43
	11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	44
	11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації	44
	11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	45
	11.3 Перелік відповідності містобудівної документації	45
	11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	45
	11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	46
	12. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	46
	13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ПРОЕКТ)	48
	14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	53
	14.1. Містобудівна частина	53

Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ1</u>	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:10000	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ2</u>	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ3</u>	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, Схема транспортної мобільності та інфраструктури, План червоних ліній М 1:1000, Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ4</u>	План функціонального зонування території М 1:1000	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ5</u>	Схема інженерного забезпечення території М 1:1000	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ6</u>	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000	
	14.2.Землевпорядна частина	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ7</u>	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000	
Договір <u>№ 28-08-1 від</u> <u>20.08.2024.-ГМ8</u>	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:1000	
Договір <u>№ 08-01-1 від</u> <u>08.01.2024.-ГМ9</u>	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1:1000	
	15. ДОДАТКИ	

ВИХІДНІ ДАНІ



БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА

П'ЯТДЕСЯТ ДЕВ'ЯТА СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

(ПОЗАЧЕРГОВЕ ЗАСІДАННЯ)
РІШЕННЯ

04.06.2024

№ 4461-59-VIII

**Про розробку детального плану території,
орієнтовною площею 0,76 га, для садибної
житлової забудови та об'єктів громадського
призначення, в межах вулиць Гоголя та
Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського
району, Київської області**

З метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови території, що розташована в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька в місті Буча, Бучанського району, Київської області, враховуючи звернення власника земельних ділянок Тищенко Дмитра Олександровича, що розташовані в межах зазначених вулиць щодо розробки детального плану території, враховуючи містобудівну документацію на місцевому рівні, а саме: «Внесення змін до Генерального плану м. Буча Київської області та розділу «Охорона навколишнього природного середовища» (Звіт про стратегічну екологічну оцінку) у складі документу державного 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 за № 2124-67-VI від 17.03.2015 р, керуючись законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розробити матеріали містобудівної документації, а саме: «Детальний план території, орієнтовною площею 0,76 га для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області».

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

3. Доручити КП «Бучабудзамовник» укласти договір з відповідною сертифікованою організацією на виконання робіт по розробці матеріалів містобудівної документації: «Детальний план території, орієнтовною площею 0,76 га для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області».

4. Після розробки містобудівної документації на місцевому рівні, а саме: «Детальний план території, орієнтовною площею 0,76 га для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області», та проведення, згідно чинного законодавства

України, громадських слухань, подати зазначені матеріали на розгляд та затвердження до Бучанської міської ради.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на депутатську комісію з питань реалізації та впровадження реформ, планування забудови територій, містобудування та архітектури.

Міський голова

Анатолій ФЕДУРУК



Викопіювання

з містобудівної документації на місцевому рівні, а саме: «Внесення змін до Генерального плану м. Буча Київської області та розділу «Охорона навколишнього природного середовища» (Звіт про стратегічну екологічну оцінку) у складі документа державного 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 за № 2124-67-VI від 17.03.2015 р.



Межа розробки ДПТ, площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Кисво-Мироцька, в місті Буча)


Місце розташування земельних ділянок з к.п.: 3210800000:01:093:0058; 3210800000:01:093:0087

Відділ містобудування та архітектури Бучанської міської ради в межах міста Буча, Бучанського району, Київської області	
Бучанська міська рада	Об'єкт: розробка містобудівної документації: «Детальний план території, орієнтовною площею 0,76 га для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Кисво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області».
Начальник відділу містобудування та архітектури	В. Наумов
Виконавець	Н. Білокоць
Фрагмент з Генерального плану м. Буча	

“ПОГОДЖЕНО”
Директор ТОВ «Центр АПЛД»
Юлія КОВАЛЕНКО




“ЗАТВЕРДЖЕНО”
Заступник міського голови
Дмитро ЧЕЙЧУК



“ПОГОДЖЕНО”

Керівник відділу містобудування та
архітектури Бучанської міської ради
Вадим НАУМОВ



ЗАВДАННЯ

На розробку детального плану території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області.

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	«Детальний план території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області».
2	Підстава для проектування	Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області» №4461-59-VIII від 04.06.2024 р.
3	Замовник розроблення містобудівної документації	КП «Бучабудзамовник».
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також строки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації – відповідно до календарного плану (додаток 3 до Договору). Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: <ul style="list-style-type: none">• короткострокового періоду – до 5-ти років.
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Землі житлової та громадської забудови: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), орієнтовна площа 0,76 га.

6	Перелік наявних вихідних даних	Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча, Бучанського району, Київської області» №4461-59-VIII від 04.06.2024 р. Топогеодезична основа М 1:500 надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000.
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Межі території проектування встановленні відповідно до даних Державного земельного кадастру України.
8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Визначаються за результатами планувальних рішень детального плану території.
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Врахувати проектні рішення містобудівну документацію на місцевому рівні, а саме: «Внесення змін до Генерального плану м.Буча Київської області та розділу «Охорона навколишнього середовища» (Звіт про стратегічну екологічну оцінку) у складі документу державного планування «Внесення змін до Генерального плану м.Буча Київської області», затвердженого рішенням Бучанської міської ради від 27.01.2022р №2836-27-VIII, який є невід'ємною частиною «Генерального плану м. Буча Київської області», затверджений рішенням Бучанської міської ради за № 2124-67-VI від 17.03.2015 р.
10	Перелік індикаторів розвитку	Розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами соціально-побутового обслуговування.
11	Графічні матеріали	Містобудівна частина: - Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:10000 ; - Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000; - Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, Схема транспортної мобільності та інфраструктури, План червоних ліній М 1:1000, Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200 - План функціонального зонування території М 1:1000 ; - Схема інженерного забезпечення території М 1:1000 ; - Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000.
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний час та особливий період - Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час М 1:1000 - відповідно до ДБН Б.1.1-5 та ДБН В.1.2-4; - Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період М 1:1000 - відповідно до ДБН Б.1.1-5 та ДБН В.1.2-4; Демонстраційні креслення для проведення громадських слухань та архітектурно-містобудівної ради.

13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України “Про авторське право і суміжні права”.
14	Формат електронних документів містобудівної документації	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях: dwg, .pdf, docx.
15	Землеустрій та землекористування	<p>Землевпорядна частина :</p> <ul style="list-style-type: none"> - План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000 - План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру¹ М 1:1000 <p>¹прим.: якщо такі земельні ділянки не будуть виявлені в процесі розроблення документації – даний план не розробляється, а інформація про це зазначається в пояснювальній записці.</p> <ul style="list-style-type: none"> - План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру² М 1:1000 <p>²прим.: якщо такі земельні ділянки не будуть виявлені в процесі розроблення документації – даний план не розробляється, а інформація про це зазначається в пояснювальній записці.</p> <p>4.- План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації, М 1:1000.</p> <p>¹прим.: якщо такі обмеження не будуть виявлені в процесі розроблення документації – даний план не розробляється, а інформація про це зазначається в пояснювальній записці.</p>

Головний архітектор проекту

Інженер - землевпорядник



Олександр ЯРОЦЬКИЙ



Анастасія БИСТРОВА

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ВСТУП

Детальний план території розроблено з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації, визначення параметрів і формування принципів планувальної організації забудови, визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

Детальний план території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча Бучанського району Київської області, розроблено ТОВ «Центр АПЛД» на підставі таких даних:

- Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 0,76 га, для садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення, в межах вулиць Гоголя та Києво-Мироцька, в місті Буча Бучанського району Київської області» № 4461-59-VIII від 04.06.2024р.
- Завдання на проектування;
- Топогеодезична основа надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000;
- натурних обстежень.

Перелік врахованих матеріалів:

- Земельний кодекс України;
- Закон «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- ст.31 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні».

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. Споруди транспорту;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будівлі та споруди»;
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДСТУ 3569-97 (ГОСТ 30514-97) «Енергозбереження. Нетрадиційні та поновлювальні джерела енергії. Основні положення»;

Проект виконано на розрахунковий етап – 5 роки (до 2029р.).

Теплий період	15,0	12,0	10,7	10,9	7,7	9,4	16,1	18,1	12,0
Холодний період	10,0	8,6	12,6	15,4	9,6	11,2	16,8	15,8	8,0
Рік	13,0	11,0	12,0	13,0	8,0	10,0	16,0	17,0	11,0

Панівні напрямки вітрів: літом – північні та західні, взимку – західні.

Необхідно відмітити сприятливість кліматичних умов для планувального освоєння території, а наявність практично кругової рози вітру сприяє комфортності аераційного режиму території. Планувальне рішення враховує існуючий характер вітрового режиму.

Дати початку та закінчення опалювального періоду по Києву та Київській області відповідно до таблиці 3 ДСТУ – Н Б.В.1.1-27:2010:

- Перехід через 8°C (початок - 17.X, закінчення - 11.IV);
- Перехід через 10°C (початок - 6.X, закінчення - 19.IV).

Геологічна будова

В геоструктурному відношенні територія проектування відноситься до лівобережної частини Дніпровсько-Донецької западини, що характеризується глибоким заляганням порід кристалічного фундаменту та значною потужністю осадових порід. Геологічна будова представлена такими породами:

- Породи докембрійського віку залягають глибше 350 метрів та представлені біотітовими гранітами;
- Пермські відкладення залягають глибше 250 метрів та представлені пісками сірими, різнозернистими та щільними пісковиками;
- Триасові відкладення розвинені на вододілі Дніпра та Либіді. Вони залягають на глибині від 130 до 256 метрів, мають потужність 6-43 м. Представлені строкатими глинами та сірими пісками;

Юрські відклади представлені алевролітовими глинами, піщаниками, іноді пісками і вапняками у вигляді прошарків і лінз. Потужність прошарку близько 8,5 м.

Відклади крейдової системи представлені кварцево-глауконітовими мілкозернистими пісками сеноманського ярусу. Потужність їх невелика і дуже непостійна. Літологічно верхня частина товщі представлена пісками, що глибше переходять у піщаники.

Палеогенова система представлена трьома свитами: Бучакською, Київською і Харківською. Відклали Бучакської свити представлені пісками з прошарками піщанику і глин, потужністю близько 10-20м. Відклади Київської свити також мають широке розповсюдження і представлені вапняковими фосфоритовими пісками, мер гелем, глинами і наглинками. Загальна потужність складає 20-30м. Харківські відклади менш розповсюджені і розвинуті в основному на водороздільних площинах. Представлені вони товщею морських піщаноглинистих утворень, глауконітовими пісками з прошарками алевролітових глин, загальною потужністю 3-14м.

Відклади неогенової системи представлені утвореннями Полтавської свити і горизонтом строкатих глин. Відклади Полтавської свити приурочені до водороздільних площин і представлені товщею пісків і глин потужністю 3-20м. На відкладах Полтавської свити залягає горизонт строкатих глин потужністю 3-10, який займає великі ділянки в межах плато і його схилів.

Четвертинні відклади суцільним чохлом покривають всю територію і відсутні лише на невеликих ділянках схилів річних долин і балок. Представлені вони пісками, глинами, суглинками моренними і лісовидними. Загальна потужність їх складає 5-25м.

Загальна характеристика геологічної будови має істотне значення в плані інженернобудівельної оцінки. При цьому головним об'єктом характеристики є четвертинні відклади.

Гідрогеологічні умови

Гідрогеологічні умови визначаються розташуванням в зоні сполучення осадових відкладів Дніпровсько-Донецької западини з кристалічними породами докембрійського кристалічного масиву.

Згідно з геологічною будовою територія Бучанського району характеризується наявністю таких водоносних горизонтів:

- флювіогляціальних відкладень;
- Полтавської світи;
- відкладень Харківської світи;
- відкладень сеноманського ярусу.

Підземні води приурочені до різних стратиграфічних горизонтів, а практичне значення має водоносний комплекс четвертинних відкладів і водоносний горизонт Бучаксько-канівських і Сеноманських відкладів.

Водоносний горизонт Бучаксько-канівських і сеноманських відкладів має поширене розповсюдження. Водоутримуючі породи - піски різного гранулометричного складу з прошарками піщанику і стягненнями кремнію у нижній частині товщі потужністю від 30,6 до 40,0м. Глибина залягання бучацького водоносного горизонту від 35 до 75 метрів. Дебіт свердловин змінюється від 0.05 до 3.49 л/сек. Вода з підвищеним вмістом заліза. Потужність сеноманського водоносного горизонту досягає 25-46 м. Глибини залягання водоносного горизонту 31.5-159 метрів. Дебіт від 1 до 4 л/сек.

Район в цілому недостатньо забезпечений водними ресурсами. Підземні водоносні горизонти відносяться до Дніпровського артезіанського басейну. За рівнем природного захисту горизонти ґрунтових вод відносяться до категорії незахищених, основні водоносні горизонти - до захищених та умовно захищених.

Дивлячись на наявність водоносних горизонтів з дебітом артезіанських свердловин (3-10 м³/год), централізованим водопостачанням забезпечена значна частина жителів міста Буча.

Централізованим водопостачанням забезпечені виробничі об'єкти, об'єкти культурно-побутового призначення та жителі багатоповерхової забудови.

Ґрунти

Ґрунтовий покрив території головним чином утворений дерновосередньоопідзоленими супіщаними і суглинковими та ясно-сірими опідзоленими ґрунтами.

Відповідно до матеріалів технічної документації з нормативної грошової оцінки земель сільського населеного пункту Білогородка в межах території проектування визначені наступні агропромислові групи ґрунтів:

5б – дерново-підзолисті неоглесні піщані ґрунти на піщаних відкладах

21в – дерново-підзолостий слабозмиті глеювато-піщані ґрунти

29`в – ясно-сірі опідзолені супіщані ґрунти

33в – ясно сірі і сірі опідзолені глеюваті супіщані ґрунти 37в – ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті супіщані ґрунти 215в – розмиті супіщані ґрунти.

Відповідно до переліку особливо цінних груп ґрунтів (Наказ Держкомзему України від 06.10.2003 № 245) в межах території проектування особливо цінні групи ґрунтів відсутні.

У складі земель сільськогосподарського призначення особливо цінні землі відсутні (відповідно до ст. 150 Земельного кодексу України).

Гідрографія

В межах території проектування водойми відсутні.

Рослинність

Територія проектування вкрита переважно трав'янистою та деревною рослинністю.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія проектування розташована в межах міста Буча, Бучанського району, Київської обл. Функціональне призначення території відповідно до генерального плану м. Буча (затверджений рішенням Бучанської міської ради за №2836-27-VIII від 27.01.2022р) – території садибної житлової забудови, блокованої житлової забудови.

Відстань від центру населеного пункту до проектної ділянки складає близько 5-х км.

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Межа території проектування встановлена згідно з даними Державного земельного кадастру станом на вересень 2024 року.

Територія проектування складається з 5-ти земельних ділянок (інформація про які наведена в таблиці, загальною площею 0,4100 га.

п/п	Кадастровий номер	Тип власності	Цільове призначення:	Площа, га
1	3210800000:01:093:0061	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1000
2	3210800000:01:093:0085	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1000
3	3210800000:01:093:0086	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0100
4	3210800000:01:093:0087	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1000
5	3210800000:01:093:0058	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1000

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

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

Відповідно до додатку 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051 на територію проектування розповсюджуються такі існуючі планувальні обмеження:

01.03 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту:

- газопровід низького тиску – 2,0 м по обидва боки від осі газопроводу;

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

- повітряних ліній електропередачі напругою 0,4 кВт – 2,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі;

01.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій:

- охоронна зона мережі каналізації стоків поверхневих вод – 3 м по обидва боки від осі;
- охоронна зона водопроводу- 5 м по обидва боки від осі водопроводу;

За матеріалами існуючої містобудівної документації та представленої замовником документації археологічних, заповідних зон, що впливають на розташування об'єкта, на обраній ділянці немає.

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

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

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Відповідно до рішень з діючим генеральним планом «Внесення змін до Генерального плану м.Буча Київської області та розділу «Охорона навколишнього середовища» (Звіт про стратегічну екологічну оцінку) у складі документу державного планування «Внесення змін до Генерального плану м.Буча Київської області», затвердженого рішенням Бучанської міської ради від 27.01.2022р №2836-27-VIII, який є невід'ємною частиною «Генерального плану м. Буча Київської області», затверджений рішенням Бучанської міської ради за № 2124-67-VI від 17.03.2015 р, територія проектування межує:

- на півночі – межа території проектування проходить вздовж вулиці Пушкінська та межує з територіями багатоквартирної житлової забудови;
- на сході – територія проектування межує з ділянками садибної житлової забудови.
- на півдні – межа території проектування проходить вздовж вулиці Києво-Мироцька та межує з ділянками садибної житлової забудови м. Буча;
- на заході – території проектування межує з ділянками садибної житлової забудови.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проектне рішення є:

- місцеположення території проектування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проектних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;

- організація транспортних зв'язків, що доповнюють загальну схему транспорту села;
- забезпечення проектною забудови об'єктами соціальної інфраструктури відповідно до нормативних показників;
- дотримання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проектною забудови;
- забезпечення рівня комфорту житлової забудови не нижче мінімально допустимого; - створення без бар'єрного середовища в межах території проектування.

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

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Територія проектування має вигідне положення в системі населеного пункту, оскільки розташована в існуючих межах населеного пункту, в східній частині м. Буча Бучанського району Київської області.

Має досить зручні транспортні зв'язки з центральною частиною села та має вихід на автомобільну дорогу європейського значення E373, що робить її інвестиційно привабливою для розміщення проектною житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування.

Проектним рішенням в межах ДПТ передбачено розвиток житлової забудови з розміщенням громадських приміщень на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку, розміщення майданчиків для обслуговування населення та формування озелених зон.

Площа території в межах проектування відповідно до кадастрового поділу становить – 0,6953 га.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 пункту 6.1.23 багатоквартирні житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній житлових вулиць – 3м. Вбудовано-прибудовані або прибудовані (стилобатні) частини з приміщеннями громадського призначення до житлових будинків допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно містобудівною документацією

У внутрішньо-дворових просторах проектною житлової забудови передбачено розміщення комплексу майданчиків: для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, занять фізкультурою. Також проектом передбачаються майданчики для збору побутових відходів та відкриті автомобільні стоянки для тимчасового зберігання автомобілів, території зелених насаджень обмеженого користування, зелених насаджень в зоні інженерних мереж.

Композиційне вирішення внутрішньо-дворових просторів формується у вигляді перетікаючих зон з радіальними, згрупованими майданчиками різного розміру та призначення (для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку дорослого населення, занять фізкультурою) з відповідними елементами благоустрою (лавками, тіншовими навісами, спортивним та дитячим устаткуванням). Поєднання різних функціональних зон внутрішньо-дворового простору відбувається за рахунок радіальних алеї які повторюють контури майданчиків та плавно перетікають між ними. Відділення різнофункціональних зон одна від одної пропонується за рахунок висадки розмежовуючих композицій зелених насаджень у вигляді груп кущів, дерев, квіткових клумб, елементів вертикального озеленення та ін.

У внутрішньому дворі житлового будинку передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до під'їздів будинку, відкритих автостоянок для тимчасового зберігання індивідуального легкового транспорту, а також для проїзду спец. техніки.

Організація внутрішньо квартального простору з розміщення ігрових майданчиків для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку, майданчиків для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою та господарських цілей виконана згідно розрахунку у відповідності до таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 та наведено в таблиці 2.9.2 розділу благоустрій території.

Проектними рішеннями передбачено створення комфортного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території житлової забудови (тротуари шириною не менше 1,5 м), доступного заїзду у приміщення, визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входів житлової та громадської забудови.

2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах проєктування існуючі та перспективні до заповідання об'єкти природозаповідного фонду території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, та складові структурних елементів екомережі відсутні.

З метою забезпечення оптимальних умов проживання населення в проєкті виконано розрахунок площі зелених насаджень загального користування в межах села, у відповідності з діючими державними будівельними нормами (ДБН Б.2.2-12:2019 п.8.1.3, табл. 8.1) - 8 м.кв. на особу. Площа зелених насаджень загального користування, необхідних для перспективного населення (84 осіб.), складає 0,0672 га. Розрахункова кількість в детальному плані території складає 0,0839 га, що відповідає діючим нормам.

3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відповідно до додатку 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051 на дану земельну ділянку розповсюджуються такі проектні планувальні обмеження.

Назва об'єкту	Тип обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження
Існуючі			
Газопровід низького типу	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1.03	2м
Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1.05	2 м
Самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	1.08	3 м
Мережа господарсько-питного	Охоронна зона навколо інженерних	1.08	5 м

водопроводу	комунікацій		
Проектні*			
Житлові вулиці	Територія в червоних лініях	6.01.1	15 м
Каналізаційна мережа	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	1.08	3 м

Примітки: *Проходження проектних інженерних мереж визначаються на подальших етапах проектування після отримання технічних умов від експлуатуючих компаній та власників цих мереж.

4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території:

- підклас території житлової багатоквартирної забудови (код виду функціонального призначення 10101.0),
 - підклас території житлової садибної забудови (код виду функціонального призначення 10102.0),
 - підклас території вулиць та доріг (код виду функціонального призначення 20606.0);
- Проектним рішенням запропоноване чітке зонування в межах ДПТ площею **0,6953 га**:

10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови загальною площею – 0,2100 га, у тому числі:

- площа забудови багатоквартирних житлових будинків з громадськими приміщеннями на першому поверсі – 0,0945 га,
- площа майданчиків – 0,0102 га,
- проїздів, твердого покриття – 0,0910 га,
- площа зелених насаджень обмеженого користування – 6,258 га.

В зоні **10101.0** пропонується розмістити чотири поверховий житловий багатоквартирний будинок.

До зони житлової багатоквартирної забудови входить прибудинкова територія, що складається із майданчиків для обслуговування населення, проїздів та зелених насаджень обмеженого користування. Для житлової забудови розраховані площі прибудинкових територій відповідно до чисельності перспективного населення, що на проектний період становить 78 осіб.

Розрахунок майданчиків для обслуговування населення у складі прибудинкової території житлових багатоквартирних будинків проведено згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 (п.6.1.28, табл. 6.4). Загальна площа запроектованих майданчиків складає 0,0102 га.

10102.0 Території житлової садибної забудови загальною площею – 0,2000 га, у тому числі:

- площа під будинками – 0,0260 га,
- площа проїздів, твердого покриття – 0,0211 га,
- площа зелених насаджень обмеженого користування – 0,1529 га.

20606.0 Території вулиць і доріг загальною площею 0,1175 га. Територія в червоних лініях вулиць призначається для спорудження проїзної, пішохідної, озелененої частин вулиці, влаштування велосипедних доріжок та необхідних інженерних мереж у підземному просторі.

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Розміщення житлового фонду

Детальним планом передбачено компактну організацію нового житлового багатоквартирного 4-поверхового житлового будинку з громадськими приміщеннями на першому поверсі та двох садибних житлових будинків, природно пов'язаних з існуючою житловою забудовою. Проектом визначено систему проїздів, які повинні зберегтись, запропоновано їх трасування з урахуванням існуючих умов і нормативних вимог.

Планувальна структура підпорядкована існуючій містобудівній ситуації, враховує існуючу житлову та громадську забудову на суміжних територіях, рельєф ділянки та планувальні обмеження, що діють на території проектування.

Основними завданнями планувальної організації території є:

- створення впорядкованої функціонально-планувальної організації території;
- дотримання чіткого функціонального зонування території ;
- створення виразної об'ємно-просторової композиції забудови;
- розвиток об'єктів соціальної інфраструктури;
- розвиток транспортної інфраструктури.

Садибна забудова представлена з двох житлових будинків з при домовими ділянками, площі присадибних ділянок становлять по 0,1 га.

Розрахункові показники

Будинок	Площа будинку (м ²)	Площа ділянки (м ²)	Кількість населення (осіб)
Садибна забудова			
1	133	1000	3
2	133	1000	3
Всього в садибній житловій забудові		2000	6
Багатоквартирна забудова			
1-тип	945*	2100	78

* Площі наведені без урахування розміщення об'єктів обслуговування населення в перших поверхах багатоквартирних житлових будинків

Садибна забудова.

В межах території проектування передбачено розміщення 2 садибних житлових будинки. Загальна площа забудови будинків в межах проектування складе – 266,0 м², загальна площа житлових будівель – 496,0 м², житлова площа – 297,0 м². Чисельність проектного населення складе – 6 осіб. Житлова забезпеченість – 50 м²/чол.

Згідно з проведеного розрахунку щільність населення (брутто) при середньому складі сім'ї 3 осіб складе: у садибній забудові – 30 чол./га.

Багатоквартирна забудова.

Передбачається будівництво багатоквартирного житлового будинку поверховістю 4 поверхів (з громадськими приміщеннями на першому поверсі).

Техніко-економічні показники наведені в таблиці.

№ п.п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць
			Площа
1.	Площа забудови комплексу	кв.м.	945
2.	Кількість квартир, у т.ч.	квартира	45
	1-кімнатні	квартира	30
	2-кімнатні	квартира	15

Розрахункова чисельність населення складе:

$$30 * 1,6 = 48 \text{ осіб};$$

$$15 * 2,0 = 30 \text{ осіб}.$$

Де 30 – кількість квартир (1-кімнатні);

15 - кількість квартир (2-кімнатні).

1,6 – коефіцієнт сімейності (1-кімнатні);

2,0 – коефіцієнт сімейності (2-кімнатні);

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах м. Буча наявний сформований загальноміський центр, до складу якого входять заклади повсякденного та епізодичного обслуговування населення, ділові та фінансові установи, установи культури та спорту, тощо.

Розміщення виробничих об'єктів

В межах території проектування відсутні промислові, сільськогосподарські, лісгосподарські, рибгосподарські, транспортно-складські, комунальні та інші підприємства.

Збереження традиційного середовища

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Обслуговування населення

Для визначення необхідних об'єктів обслуговування соціальної сфери (установ та організацій громадського обслуговування населення), виконаний розрахунок для проектної чисельності населення детального плану території, яка складає 84 осіб, згідно нормативів (додаток Е.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

Потребу у місцях закладів громадського обслуговування задовольняється за рахунок об'єктів і установ громадського обслуговування розміщених за межами проєктування.

Відповідно до вихідних даних в м. Буча наявні наступні заклади дошкільної та загальної середньої освіти:

- ЗДО №3 «Козачок», м. Буча, вул. Вокзальна, 115
- ЗДО №5, «Капітошка», м. Буча, бульвар Б. Хмельницького, 8
- ЗДО №6 «Яблунька», м. Буча, вул. Центральна, 39-а
- ЗДО №7 «Перлинка», м. Буча, вул. Бориса Гмирі, 12
- ЗДО №2 «Горобинка», м. Буча, провулок Героїв Майдану, 20а
- ЗДО №4 «Пролісок», м. Буча, вул. Д. Вишневецького, 13
- Бучанська початкова школа №11, м. Буча, вул. Яблунська, 15
- ЗДО №1 «Сонячний», м. Буча, Енергетиків, 13а,
- Навчально-виховний комплекс "ЗОШ I ступеня - дошкільний навчальний заклад "Берізка", м. Буча, вул. Яблунська, 15,
- Бучанська гімназія № 2, м. Буча, вул. Шевченка, 14,
- Бучанська ЗОШ I-III ступенів №1, м. Буча, вул. Антонія Михайловського, 74,
- Бучанський ліцей № 3, м. Буча, вул. Вокзальна, 46а,
- Бучанський ліцей № 4, м. Буча, вул. Енергетиків, 2
- Бучанський ліцей № 5, м. Буча, вул. Вокзальна, 104
- Бучанський ліцей № 9, м. Буча, вул. Енергетиків, 2

Також в межах території проєктування передбачено розміщення закладів громадського обслуговування які розташовуються в першому поверсі житлового будинку загальною площею 945,0 м.кв де передбачається розміщення закладів торгівлі (продовольчих товарів, непродовольчих товарів), закладів спорту, адміністративно-офісних приміщень, які забезпечать проєктне населення даного кварталу необхідними послугами.

Для розрахунків перспективної кількості дітей прийнято 13 дитини дошкільного віку на 1000 жителів та 114 дітей шкільного віку на 1000 жителів, які будуть обслуговуватися закладами освіти за межами території що розглядається.

№	Заклад	Розрахункова кількість місць
1	Дитячий дошкільний навчальний заклад (включаючи ясла)	3
2	Дитячий шкільний навчальний заклад	10

Об'єкти повсякденного обслуговування населення даної території передбачається за рахунок вбудованих приміщень громадського призначення (перукарня, аптека, магазин змішаної торгівлі, кафе тощо).

Медичне обслуговування передбачається в медичних закладах м. Буча.

Склад даної громадської забудови може уточнюватись на подальших стадіях проєктування.

6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основу планувальної структури міста формують зовнішні автомобільні дороги міжнародного та місцевого значення:

- Європейський маршрут E373 — європейський автомобільний маршрут, що проходить територією України і Польщі. Траса пролягає від Києва через Коростень, Сарни, Ковель, міжнародний пункт пропуску Ягодин — Дорогуськ, Холм, П'яскі до Любліна.
- територіальні – Т-10-01 (Ворзель - Забуччя - /Київ - Чоп/).

Транспортне сполучення території проєктування з прилеглими населеними пунктами здійснюється існуючими житловими вулицями, проїздами та автомобільними дорогами загального користування.

Споруди зовнішнього транспорту в межах проєктування відсутні. Зовнішнє транспортне сполучення здійснюється:

- Автомобільне сполучення - через автостанції найближчих міських населених пунктів – м. Київ та м. Вишневе.
- Авіасполучення - Міжнародний аеропорт "Київ" імені І. Сікорського, що розташований в м. Київ.
- Залізничне сполучення – залізнична станція «Вишневе» або Центральний залізничний вокзал м.Київ.

Відповідно до генерального плану м. Буча планувальна структура вуличнодорожньої мережі в місті запроєктована у вигляді єдиної системи з урахуванням функціонального призначення окремих вулиць і доріг, інтенсивності транспортного, пішохідного і велосипедного руху, архітектурно-планувальної організації території і характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, існуючих магістральних інженерних мереж.

Основна концепція розвитку транспортної схеми в межах території проєктування полягає в організації єдиної системи зв'язків між територією проєктування та територією кварталів житлової, громадської забудови та з центром м. Буча.

З метою забезпечення безпеки дорожнього руху проєктними рішеннями передбачається влаштування, у внутрішніх дворових просторах проєктної житлової забудови, проїздів з двостороннім рухом шириною 6 м. що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до під'їздів будинку, відкритих автостоянок для тимчасового зберігання індивідуального легкового транспорту, велосипедного транспорту та для проїзду спец. техніки.

В'їзд та виїзд на територію проєктної житлової забудови передбачається зі східного боку по вулиці Пушкінській або Києво-Мироцька, які сполучається по основним житловим вулицям м. Буча на відстані близько 700 м з автомобільною дорогою E373 – яка забезпечує транспортний зв'язок м. Буча з населеними пунктами району та м. Київ.

Класифікацію вуличної мережі прийнято відповідно до генерального плану м. Буча:

Вулиці червоних лініях:

- Проектні житлові вулиці – 15,0 м, з *проїзною частиною* 6,00 м;
- Протяжність магістральних вулиць в проєктних межах становить 5,93 км.

Мережа проїздів та пішохідних зв'язків в межах проєктування - передбачаються для забезпечення під'їзду транспортних засобів до запроєктованих об'єктів та для забезпечення проїзду пожежних машин, з наступними параметрами (в межах території проєктування):

- Проїзди шириною від 3,5 до 6,0 м.;
- Пішохідні доріжки шириною – 2,0м.

Поперечні профілі вулиць приведені на кресленні поперечних профілів вулиць у М 1:200 (див. креслення).

Організація громадського транспорту

Пасажи́рське перевезення в м. Буча забезпечується існуючими маршрутами громадського пасажирського транспорту в зовнішньому сполученні. На відстані до 700м від території проектування проходять маршрути №212, № 381, №421, №423, №424, №817, вздовж автомобільної дороги Е373.

Існуючі зупинки громадського транспорту розташовані на відстані 700 м., зі північно-західної сторони від ділянки проектування.

Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими та проєктними автобусними маршрутами із забезпеченням нормативного радіусу пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту – 400-600 м. у кварталах житлової багатоквартирної забудови. Оскільки існуючі зупинки громадського транспорту розташовані на відстані 700 м від ділянки проектування, проєктом не передбачається розміщення нових зупинок громадського транспорту.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проєктом визначений порядок організації руху транспорту та пішоходів із забезпеченням безпеки дорожнього руху, завдяки розділенню руху транспорту та пішоходів, встановленню відповідних інформаційних знаків. На основних перехрестях доріг передбачені пішохідні переходи, що дасть можливість організувати безперервний та безпечний рух пішоходів.

Пішохідні доріжки передбачені вздовж проєктних проїздів, будуть використовуватись для пішоходів, а також для проїзду спецмашин в разі необхідності, ширина – 1,5 м.

Також в межах детального планування проєктом передбачено врахувати вимоги до інклюзивності, які передбачені ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», а саме:

- розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах;
- облаштування системами орієнтації, а саме тактильними та візуальними елементами доступності;

Враховуючи стрімкий розвиток персональних транспортних пристроїв з електричними моторами (електровелосипеди, електросамокати, гіроскутери, моноколеса) і зважаючи на світовий досвід як альтернативу громадському та індивідуальному транспорту, запропоновано використання вело та індивідуального електротранспорту. Проєктними рішеннями передбачено розміщення велосипедних доріжок вздовж існуючих та проєктних вулиць. В межах території проектування рух велосипедів передбачено окремовиділеними лініями. Велосипедні смуги передбачаються шириною 2,5 м. Для забезпечення організації велосипедного руху в межах території проектування передбачені велопарковки.

Для комплексного вирішення велосипедних зв'язків пропонується розроблення окремих схем траєкторії велосипедних маршрутів в межах м. Буча.

Організація паркувального простору

Для забезпечення місцями постійного та тимчасового зберігання легкових автомобілів мешканців в межах детального планування виконаний розрахунок необхідної кількості машино-місць.

Розрахунок кількості машино-місць для постійного зберігання легкових автомобілів виконаний відповідно таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Розрахунок кількості місць зберігання легкового автотранспорту в багатоквартирній забудові проведено відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» табл. 10.5. Генеральним планом м.Буча прийнято, що будинки розміщено у периферійній зоні міста.

Тип квартир	Кількість квартир	Кількість машино-місць на одну квартиру		Загальна кількість машино-місць		Всього машино-місць
		Постійного зберігання	Тимчасового зберігання	Постійного зберігання	Тимчасового зберігання	
1-кімнатна	30	0,5	0,15	8	2	10
2-кімнатна	15	0,5	0,15	8	2	10
Всього:				16	4	20
Примітка: Кількість машино-місць для однокімнатних квартир визначається з використанням коефіцієнта 0,5						

Біля житлової забудови для зберігання автотранспорту проектом передбачено розміщення стоянки для тимчасового зберігання автомобілів 13 машино-місць. Для постійного зберігання автомобілів передбачається розташування машино-місць за межами території, що розглядається (потребує надання довідки, щодо забезпечення розрахункової кількості місць постійного зберігання автомобілів), або улаштування підземного паркінгу.

Автостоянки індивідуальних автомобілів рекомендується розміщувати на периферії житлових районів і міжмагістральних територіях або у їх межах на ділянках, віддалених від місць, призначених для ігор дітей і відпочинку населення.

Розміщення боксових гаражів на території житлових кварталів, мікрорайонів багатоквартирної житлової забудови не допускається.

7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

7.1. Водопостачання

Ділянкою проектування, на півдні по вулиці Києво-Мироцька, проходить центральний водопровід. На півночі по вулиці Пушкіна є самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод. На території проектування централізована господарсько-побутова каналізація відсутня.

На даний час в межах м. Буча централізована господарсько-побутова каналізація охоплює лише частину житлової забудови. Населення житлової забудови, що не охоплена централізованою каналізацією, користується дворовими вбиральнями з водонепроникними вигребами, а виробничі підприємства мають окремі локальні системи каналізування.

Згідно з завданням на проектування на розрахунковий період проектом передбачається централізована система водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби міста Бучі.

Згідно з вимогами п.п. 6.2 ДБН А.3.1-5-2016 будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Категорія надійності системи водопостачання – II (ДБН В.2.5-74:2013). Елементи системи водопостачання II категорії, пошкодження яких порушує подавання води на пожежогасіння, відносяться до I категорії (кільцеві мережі з пожежними гідрантами).

Об'єми води на господарсько-питне водопостачання території дилерського центру прийнято згідно з табл. А.1 ДБН 2.5-64:2012

РОЗРАХУНКОВІ ВИТРАТИ ВОДИ НА ГОСПОДАРСЬКО-ПИТНІ ПОТРЕБИ

Пор. №	Споживачі	Одиниця вимірювання	Кількість	Норма В1, л/добу	Коеф. нерівном. Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водовідвед, м³/добу	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Багатоквартирний житловий будинок	1 меш.	78	210,0	1,53	25,1	25,1	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1
2	Садібний житловий будинок	6 меш.	315	210,0	1,77	3,3	3,3	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1
3	Поливання покриття із трави	1 м²	223	3	1,47	1,0		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.22
	Разом:					29,4	28,4	-/-
	10% невраховані витрати					0,3	0,3	-/-
	Всього:					29,7	28,7	

Поливання зелених насаджень і твердих покриттів здійснюється окремою системою поливального водопроводу, що може використовувати очищені поверхневі води. Дане питання буде вирішено на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

7.2. Водопровідні мережі та споруди

Роботи по прокладці зовнішніх мереж виконувати згідно вимог ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-75:2013, та ДБН 2.2-5-97.

Господарсько-питний водопровід передбачено від існуючої зовнішньої мережі, трубопроводи виконуються із поліетилену ПЕ -100 SDR17 згідно ДСТУ Б В.2.7-151:2008.

Водопровідні колодязі на мережах передбачаються із збірних залізобетонних елементів за ТПР 901-09-11.84.

7.3. Каналізування

Згідно з завданням на проектування на розрахунковий період проектом передбачається централізована система каналізування з підключення до існуючих мереж міста Буча.

Розрахункова добова витрата господарсько-побутових стоків складає 28,7 м³/добу.

Схему каналізування прийнято наступну: господарсько-побутові стоки, самопливними мережами надходять до КНС, що розташовані за межами ділянки проектування, звідки за допомогою труб напірного колектора перекачуються до самопливних мереж села з подальшим відведенням до очисних споруд згідно генерального плану міста.

Розрахунок самопливної мережі виконується на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ Б В.2.5-32:2007.

Колодязі та камери на мережі передбачаються із збірних залізобетонних елементів згідно з ТПР 902-09-22.84 та ТПР 902-09-11.84.

громадської забудови міста таким чином, що довжина шляху слідування по дорогах загального користування не більше ніж 4 км.

Згідно з положеннями п.4.47. Правил пожежної безпеки в Україні до початку основних будівельних робіт на будові має бути забезпечене протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів на водогінній мережі або з резервуарів.

Згідно з вимогами п.6.2-6.3 ДБН А.3.1-5:2016 будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування, що передбачено генеральним планом міста.

Згідно з табл. 3 ДБН В.2.5-64:2012, розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2х2,5 л/с.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж приймаються згідно ДБН В.2.5-74 2013, табл. 3; 4 і складають 15,0 л/с на одну пожежу.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1.

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Необхідний об'єм води на гасіння пожежі складе:

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

де, -

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

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

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

де, -

q – витрата води на пожежогасіння, л/с;

t – час гасіння пожежі;

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

$$W_{\text{вн.}} = 2 \times 2,5 \times 3 \times 3,6 = 54,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{зовн.}} = 15 \times 3 \times 3,6 = 162,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{пож.}} = 54,0 + 12,0 = 216,0 \text{ м}^3;$$

Протипожежний запас води, в об'ємі 216,0 м³, з урахуванням тригодинного гасіння однієї внутрішньої і однієї зовнішньої пожежі, зберігається в двох баках, розміщення яких буде передбачене на наступних стадіях проектування, в кожному 50% об'єму води для цілей пожежогасіння (п.13.3.3, 13.1.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Зовнішнє пожежогасіння житлової та громадської забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного (п. 12.12 ДБН Б.2.4-1-94) не ближче ніж 5 від стін будівель (п.12.16 ДБН В.2.5-74:2013), більш детально відстань між пожежними гідрантами буде визначено на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація») при визначенні типу гідрантів, які будуть застосовані. В місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП 0,4 кВ встановлюються світлові показники «ПГ», згідно з НАПБ А.01.001, ДСТУ ISO 6309, ГОСТ 12.4.009-83. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових показників «ПГ» вирішуються на подальшій стадії («Проект» і «Робоча документація»).

7.7. Санітарне очищення

Норми накопичення твердих побутових відходів прийняті згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 таблиця 6.4, розрахунок наведено в таблиці

Майданчики	Кількість квартир	Питомі розміри майданчиків на одну житлову одиницю (квартиру)	Розмір майданчиків	
			Розрахункові кв.м	Прийняті проектом кв.м
Для збирання побутових відходів	45	0,18 – наземний спосіб	8,1	11,2
		0,08 – підземний спосіб	3,6	

Проектом визначено впровадження роздільного збору сміття для скла, паперу, пластику і побутових відходів в підземних контейнерах на обладнаній ділянці.

Згідно з ДержСанПін «Утримання територій населених місць», п.2.14 при зберіганні відходів в контейнерах необхідно передбачити таку періодичність вивезення сміття:

В холодний період року (при середньодобовій температурі -5°C і нижче) не більше ніж один раз на три доби, а в теплий період року (при середньодобовій температурі більше ніж $+5^{\circ}\text{C}$) - не більше ніж одна доба (щоденне перевезення).

Для періодичного вивезення відходів передбачається один сміттєвози на три дні. При нормі сухих відходів – 0,35 т на 1-го жителя за рік (ДБН Б.2.2-12:2019, табл.11.2), загальна кількість сміття становить:

$$78 \times 0,35 = 27,3 \text{ т/рік}$$

Площа додаткової земельної ділянки на сміттєзвалищі при нормі 0,05 га на 1000 тон відходів складе:

$$0,05 \times 0,0273 = 0,001 \text{ га}$$

Періодичне вивезення сміття, до моменту будівництва сміттєпереробного комплексу, здійснюється у місця, які погоджуються забудовником з управлінням державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Київській області та департаментом екології та природних ресурсів Київської облдержадміністрації.

7.8. Теплопостачання

На теперішній час теплопостачання споживачів м. Буча Бучанського району Київської області здійснюється завдяки окремо розташованим котельням, що працюють на природному газі. Теплопостачання садибної забудови вирішується автономними джерелами теплової енергії.

В межах проектування централізовані мережі теплопостачання відсутні.

Розрахунки систем опалення проведені за:

1. ДСТУ -Н Б.В.1.1-27 " Будівельна кліматологія";
2. ДБН В.2.5-67:2013 " Опалення, вентиляція та кондиціонування";
3. ДБН В.2.2-28:2010 " Будинки адміністративного та побутового призначення";

Розрахунки теплових потоків виконано на підставі таких кліматичних характеристик:

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C ;
- середня температура найхолоднішого місяця $-4,7^{\circ}\text{C}$;
- середня температура за опалювальний період $-0,1^{\circ}\text{C}$;
- тривалість опалювального періоду 176 діб

Опалення та гаряче водопостачання багатоквартирних житлових будинків передбачається поквартирно від автономних побутових двоконтурних теплогенераторів (котлів) потужністю $N=18\text{кВт}$, які розміщуються в приміщеннях кухонь (незалежно від наявності побутової газової плити (ПГ-4) у відповідності до ДБН та працюють на природному паливі).

Опалення та гаряче водопостачання громадських споруд передбачається від автономних побутових двоконтурних теплогенераторів (котлів) потужністю $N=18\text{кВт}$, які розміщуються в окремих приміщеннях у відповідності до ДБН та працюють на природному паливі.

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

Загальні теплові потоки та навантаження будуть розраховані на наступних стадіях проектування.

7.9. Заходи щодо енергозбереження

Енергозбереження займає одну з ключових позицій у розвитку та економіці ринків споживчих послуг і матеріалів.

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

З метою скорочення потужності систем енергозабезпечення, пропонується:

- використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- використання енергозберігаючих матеріалів;
- використання енергозберігаючих світильників;
- використання енергозберігаючих ламп;
- використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування від «А» до «А++». Холодильник такого класу споживатиме на 30-50% менше електроенергії, ніж пристрій такого ж об'єму марки «В».

Доступна альтернатива газовому опаленню це електричні котли.

Електричні котли - високотехнологічне опалювальне устаткування, яке в порівнянні з іншими котлами для будівель має ряд очевидних переваг, а саме:

- екологічні, естетичні та не потребують великого простору для встановлення;
- мають широкий діапазон потужностей та чудово задовольняють потребу в теплі;
- тиха робота гарантується за рахунок сучасних компонентів керування з низьким рівнем шуму.;
- легке інтуїтивно зрозуміле керування.
- легка діагностика несправностей по кодам помилок.

Котли на дерев'яних гранулах (пелетах) є актуальним високотехнологічним опалювальним устаткуванням, яке в порівнянні з іншими котлами для будівель має ряд очевидних переваг, а саме:

- не залежать від центральних джерел опалювання;
- дерев'яні гранули – є екологічно чистим біопаливом;
- відрізняються досить тривалим терміном експлуатації, який складає 20 років і більше;
- автоматизовані: подавання палива, утримання необхідної температури і так далі відбуваються автоматично та не вимагають участі людини;
- сервісне обслуговування є простим – необхідно всього лише 1 раз на місяць здійснювати чищення попелу;
- коефіцієнт корисної дії досягає 91,0 %;
- порівняно з іншими опалювальними котлами є найекономічнішими, що обумовлене низькою вартістю палива;
- є пожежо і вибухобезпечними.

Комбіновані котли опалення відомі тим, що можуть одночасно працювати на декількох видах палива. На сьогоднішній день ви зможете знайти такі котли, які можуть працювати відразу на чотирьох видах палива. Але через невелику їх функціональність, особливої популярності серед населення досягли комбіновані котли, що працюють на газі і дровах.

По своїй конструкції котли поділяються на настінні та підлогові :

Підлогові котли призначені для опалення великих приміщень порівняно з настінними. Тому і за габаритами вони значно перевищують свого «молодшого братика». Для котлів такого типу необхідна додаткова окрема площа.

Комбіновані котли опалення газ - дрова стали невід'ємним атрибутом майже в кожному будинку. Така популярність обумовлена тим, що котли мають ряд очевидних переваг, а саме:

- обладнані вбудованими контурами входу-виходу, з чією допомогою можна регулювати температуру. Це досить практично в басейні, сауні, закритому саду або будинку. Такі котли здатні виробляти від 750 літрів гарячої води в годину;
- дозволяють забезпечити своєрідну автономність. Коли закінчиться газ, ви завжди зможете перейти на дрова;
- оснащуються всіма необхідними патрубками і з'єднаннями, щоб господар легко міг приєднати звичайну систему опалення будинку або конструкцію «теплої підлоги»;
- можуть бути двоконтурними або одноконтурними. Завдяки цьому ви зможете без проблем до них встановити бойлер для нагріву води або ж підігрівати воду проточним способом.
- оснащені автоматизованими системами. З їх допомогою здійснюється безперервна подача гарячої води та тепла. Таким чином, ви виключаєте ймовірність того, що з якоїсь причини може пропасти подача опалення. Особливо важливим це є при використанні котлів в дитячих садках, у лікарнях та школах, де не можна припиняти опалення.

Ще однією із енергозберігаючих технологій стає нова система сонячних панелей, які дещо відрізняються від стандартного традиційного обладнання. Дана система дозволяє встановлювати сонячні батареї безпосередньо на дах будинку. Панелі мають дизайн черепиці, яка буде чудово виглядати на даху, а також виконувати дві основні функції - захисну та енергодобувну. У «сонячну» черепицю інтегровані фотоелементи, які переробляють сонячну енергію в електрику. Важливою функцією цього обладнання є можливість скидати надлишки енергії в загальну електромережу, що дозволить значно знизити особисті витрати.

Головною перевагою сонячної черепиці є її довгий термін експлуатації. Він становить період часу від 20 до 50 років. Такий довгий термін дозволить повністю стати незалежним від центральної енергосистеми, а вартість панелей окупиться вже через 3 роки.

7.10. Газопостачання

Газопостачання багатоповерхової та малоповерхової житлової забудови, а також громадських та комунально-побутових споруд здійснюється за допомогою магістральних та вуличних газопроводів, що розподіляється за допомогою газорегуляторних пунктів .

Поблизу території проєктування вздовж західної межі ділянки проєктування та на півдні детального плану, проходить мережа газопроводу низького тиску. Охоронна зона уздовж інженерних комунікацій складає 2 м.

Витрати газу передбачаються на:

- приготування їжі житловій багатоквартирній забудові з використанням газових плит;
- гарячого водопостачання багатоквартирної житлової забудови;
- опалення багатоквартирної житлової забудови.

Забезпечення газом проєктованої житлової забудови пропонується здійснювати від існуючого газопроводу низького тиску.

Опалення та гаряче водопостачання пропонується від індивідуальних теплогенераторів, що працюватимуть на природному газі.

Розрахункові витрати природного газу визначено відповідно вихідних даних та згідно рекомендацій ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання».

Питомі норми газоспоживання на господарсько - побутові та комунальні потреби приймаємо по табл. 2.3.4 ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання».

Для обліку витрат газу у кожній кухні житлового будинку встановлюється побутовий лічильник газу.

Витрати газу на опалення, вентиляцію, гаряче водопостачання розраховані по ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі» з урахуванням енергозберігаючих показників питомих потужностей на тепловикористання на 1 м.кв. житлової площі.

Для більшої надійності роботи системи газопостачання міста та гарантованої подачі газу всім споживачам з урахуванням повного освоєння території проектом пропонується:

- 100 % газифікація житлового фонду;
- 100 % встановлення газових лічильників для кожного об'єкту газоспоживання;
- застосування сучасних технологій та матеріалів прокладання мереж, що значно зменшує капітальні витрати та продовжує термін експлуатації газопроводів.

Остаточний варіант газопостачання території буде вибрано після отримання технічних умов на газопостачання від ПАТ «Київоблгаз».

Враховуючи перспективне збільшення газоспоживання даним поселенням проектом рекомендовано виконання детальних розрахунків всіх пропозицій щодо подальшого розвитку газових мереж міста, обов'язкового коригування існуючої схеми газопостачання населеного пункту з виконанням гідравлічної схеми газопостачання села спеціалізованим інститутом на подальших стадіях проектування.

7.11. Електропостачання

Ділянкою проектування, вздовж південної межі, повітряна лінія електропередачі 0,4 кВт. Живлення якої здійснюється від розподільчих мереж енергосистеми ПАТ «Київобленерго». Охоронна зона уздовж об'єкта енергетичної системи складає 2 м і розповсюджується на територію в межах проектування.

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень. Електричні навантаження підраховані відповідно до архітектурнопланувальних рішень та економічного завдання суміжних відділів, завдання на проектування, проектів аналогів та питомих нормативів.

Господарсько-побутові та комунальні навантаження для житлової забудови підраховано за укрупненими показниками споживання електроенергії на одне житло – відповідно до норм ДБН В. 2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення». Питомі розрахункові навантаження житлових будинків прийняті для житла 1-го виду I рівня електрифікації з плитами на природньому газі.

Навантаження об'єктів громадського призначення прийнято відповідно до питомих нормативів ДБН В. 2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та аналізу проектів аналогів.

Підрахунок потужностей електроприймачів наведені в таблиці.

РОЗРАХУНКОВА ТАБЛИЦЯ ЕЛЕКТРИЧНИХ НАВАНТАЖЕНЬ

№ п/	Споживач електроенергії	Кількість	Питоме навантаження,	Рр,	Коефіцієнт участі в	ΣРр,
---------	-------------------------	-----------	-------------------------	-----	------------------------	------

п		квартир, будинків	кВт	кВт	максимумі	кВт
1	Житла (котеджі) з газовими плитами, без електричних саун	2	12,0	24	1	24
2	Житлові будинки з плитами на природному газі	45	0,58	26	1	26
3	Вбудовані приміщення			154	0,5	77
4	Каналізаційно-насосна станція			75	0,8	60
5	Зовнішнє освітлення			4	1	4
	Разом					191

Згідно з проведеними розрахунками електричних навантажень розрахункова потужність проектної багатоквартирної житлової забудови і садибної забудови в м. Буча Бучанського району Київської області становитиме 191,0 кВт.

Живлення нових споживачів здійснюється від шин 0,4кВ існуючих трансформаторних підстанцій ТП-10/0,4кВ, які знаходяться поза межами ділянки що проектується. Електричні мережі 0,4кВ в межах детального плану слід виконувати кабелем.

Кабелі прокладаються в земляній траншеї на глибині 0,7 м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладаються в трубі на глибині 1м.

Схема розподільчих електричних мереж напругою 0,4кВ, марка та переріз кабелю, уточнюється на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту.

Зовнішнє освітлення

Зовнішнє освітлення території виконується консольними світильниками, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8м з кабельним підведенням живлення.

Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території житлового масиву передбачити відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього освітлення та ПрАТ «Київобленерго». Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановлюються шафи управління зовнішнім освітленням живлення яких передбачено від різних секцій існуючих та проєктованих трансформаторних підстанцій та передбачаються кабелем.

Схема зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, уточнюється на стадії робочого проектування.

Остаточний варіант схеми проходження мереж та точки їх підключення буде визначено на наступних стадіях проектування, після отримання технічних умов.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

8.1. Інженерна підготовка і захист території

Існуючий стан

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 12 табл.12.1) проведена інженерно-будівельна оцінка території. Відповідно до аналізу території проектування та природних факторів, виділено одну категорію: території сприятливі для будівництва.

Негативні фізико-геологічні явища та процеси (зсуви, карст та ін.) в межах проектування відсутні.

На території проектування по вулиці Пушкінській пролягає самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод.

До початку будівництва необхідно провести загальні заходи з інженерної підготовки території – вертикальне планування та організацію відведення дощових та талих вод. Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

Територія проектування представлена у вигляді слабкохвилястої рівнини. Абсолютні відмітки коливаються в межах від 118,00 до 120,97 м. Найвища точка рельєфу знаходиться у північно-східній частині ділянки проектування 120,97 пониження відбувається у північно-східному напрямку.

Проектні рішення

Інженерна підготовка території 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.

Згідно оцінки території за природними умовами, територія відноситься до *сприятливої для будівництва*. Проектними рішеннями визначені загальні заходи з інженерної підготовки, що передбачені в межах проектування для забезпечення придатності території для будівництва.

Загальні заходи з інженерної підготовки передбачають вертикальне планування території та організацію відведення дощових і талих вод, з урахуванням інженернобудівельної оцінки та планувальної організації території.

Вертикальне планування території

Вертикальне планування території виконано з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу – абсолютні відмітки коливаються в межах від 118,00 до 120,97 м. Найвища точка рельєфу знаходиться у північній частині ділянки проектування 120,97 пониження відбувається у північно-східному напрямку.

- максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- відведення поверхневих вод;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів по дорогах, проїздах і тротуарах;
- створення безпечних умов руху транспорту та пішоходів;
- мінімального обсягу земляних робіт і дисбалансу земляних мас.

Вертикальне планування території ДПТ розроблено методом проектних відміток. На схемі наведені елементи вертикального планування – висотні відмітки в м, поздовжні ухили в ‰ та віддалі між характерними точками, проектні відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання доріг та проїздів, переломів поздовжнього рельєфу.

Поздовжні ухили проїздів, тротуарів, доріжок та майданчиків в межах території проектування прийняті від 3‰ до 53‰.

Для зменшення впливу будівництва на земельні ресурси, родючий шар, потужністю 0,3 м, передбачено зняти і використати для влаштування благоустрою.

На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування покриття - асфальтобетонного, ФЕМу та покриття з ущільненого ґрунту. Відведення поверхневих вод з проєктованої території здійснюється по ухилах проїздів по мережі закритої дощової каналізації. (див. розділ «Дощова каналізація», креслення «Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування»).

Схемою передбачається:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;

- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на вулицях, проїздах і тротуарах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів, маломобільних груп населення;
- забезпечення видимості в плані і профілі.

Ці заходи передбачаються для створення більш сприятливого освоєння території та використання її за функціональним призначенням, визначеним генеральним планом.

Відведення поверхневих стічних вод з доріг і проїздів передбачається в дощову каналізаційну мережу з очисткою на проектних очисних спорудах.

Конструкція проїзної частини передбачається з асфальтобетону різних типів.

Першочергові заходи

У складі першочергових робіт передбачаються наступні заходи з інженерного підготування території:

- відведення поверхневих стічних вод з вулиць, проїздів і майданчиків;
- влаштування дощової каналізації закритого типу;
- відновлення рослинного покриву.

8.2. Благоустрій та озеленення

Благоустрій та озеленення територій виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» Проектними рішеннями передбачено заходи з комплексного благоустрою території в межах території проектування.

Прибудинкова територія включає обов'язковий перелік елементів благоустрою, а саме: тверді види покриття проїзду (асфальтобетонне покриття), пішохідних доріжок (фігурні елементи мощення), різні види покриття майданчиків (м'які або газонні види покриття для дитячих та спортивних майданчиків), елементи сполучень поверхонь, обладнання майданчиків, освітлювальне обладнання, урни, контейнери для збирання ТПВ, обладнання для паркування автомобілів та велосипедів, інформаційне обладнання (дорожні знаки, вказівники та ін.).

Детальним планом передбачено наступні елементи благоустрою:

- покриття проїздів, алей, тротуарів, пішохідних зон і доріжок;
- озеленення території проектних об'єктів, зелені насадження обмеженого користування і спеціального призначення;
- споруди системи інженерного захисту території;
- визначенні площі дитячих, спортивних та інших майданчиків, розміщених на територіях обмеженого користування;
- відкритих майданчиків для тимчасового зберігання автомобілів, велосипедів.

Озеленення прибудинкової території сформоване між вимощенням житлових будинків і проїздами (прибудинкові смуги озеленення), між проїздами та зовнішніми межами територій у вигляді квітників, клумб, компактних груп кущів, дерев декоративних видів.

В ДПТ дотримана нормативна площа зелених насаджень обмеженого користування, що згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розраховується 6 м.кв. на 1 особу. Площа зелених насаджень обмеженого використання у зоні багатоквартирної забудови складає 0,0223 га.

Проектними рішеннями з благоустрою на території проектної багатоквартирної житлової забудови передбачається влаштування під'їзних внутрішньо кварталних проїздів із твердим покриттям, влаштування місць для постійних та гостьових автостоянок. Передбачається влаштування тротуарів з твердим покриттям та елементами сполучення поверхонь для зручності пересування мало мобільних груп населення.

Біля проектної житлової забудови передбачено влаштування дитячих, спортивних, господарських майданчиків та майданчиків для відпочинку дорослого населення. Всі майданчики (дитячі, спортивні,), облаштовуються відповідними елементами благоустрою та устаткуванням, дитячими комплексами, гойдалками, спортивними тренажерами тощо. Розрахунок потреби в майданчиках проведено у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 таблиця 6.4, розрахунок наведено в таблиці

Всі проектні об'єкти облаштовуються системою освітлення тротуарів, майданчиків та проїжджих частин. Також територія облаштовується носіями інформації (дорожніми знаками, розміткою, інформаційними щитами). Біля всіх проектних об'єктів передбачається рівномірне розміщення таких об'єктів благоустрою як лави для сидіння, урни, елементи декоративного освітлення, тіньові навіси, перголи, елементи вертикального озеленення тощо.

Детальним планом території передбачено насадження захисних посадок вздовж головних та житлових вулиць, з урахуванням забезпечення достатнього провітрювання й інсоляції.

РОЗРАХУНОК МАЙДАНЧИКІВ У СКЛАДІ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Майданчики	Кількість квартир	Питомі розміри майданчиків на одну житлову одиницю (квартиру)	Розмір майданчиків	
			Розрахункові кв.м	Прийняті проектом кв.м
Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	45	1,75	79	79
Для відпочинку дорослого населення	45	0,5	23	23
Для занять фізкультурою	45	0,5	23	23
Для виходу домашніх тварин*	45	0,3	14	
Для тимчасової стоянки велосипедів	45	0,25	11	12

Примітка:

* Майданчики для виходу домашніх тварин слід влаштовувати поза межами прибудинкових територій на спеціально-визначених ділянках на відстані не менше ніж 40 м від вікон житлових будинків та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою.

8.3. Поводження з відходами

Заборонені дії щодо інженерної підготовки

Під час проведення робіт з інженерної підготовки території передбачаються наступні заходи:

- забороняється самостійне влаштування та прокладання водо-перепускних споруд без попереднього розроблення проектної документації та погодження її у відповідних інстанціях;
- заборона зрізання та вивезення ґрунтово-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивациі;
- заборона влаштування несанкціонованих сміттєзвалищ;

- заборона скидання побутово-господарських, поверхневих стічних вод без попереднього їх очищення.

8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини

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

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

9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень детального плану території.

Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень) приведено в табл. 2.10.1.

Земельні ділянки державної власності для передачі у комунальну власність, землі (території) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, землі (території) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, землі державної, комунальної власності для передачі у власність чи користування без проведення земельних торгів, території, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності в межах проектування відсутні.

Проектними рішеннями детального плану території пропонується об'єднання та зміна цільового призначення земельних ділянок відповідно до плану функціонального зонування території.

Об'єднання земельної ділянки

Відповідно до ст. 56 Закону України про землеустрій, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Розроблена технічна документація на об'єднання земельної ділянки подається на розгляд місцевого відділу Держгеокадастру (за місцезнаходженням земельної ділянки), який реєструє новоутворені в результаті об'єднання земельні ділянки в Державному земельному кадастрі України. Після реєстрації нових ділянок в ДЗК, державний кадастровий реєстратор видає витяги з Державного земельного кадастру на підтвердження проведених змін. Кожній земельній ділянці, що утворилась в результаті об'єднання, присвоюється новий кадастровий номер, який буде зазначено у відповідному витягу.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі поділу або об'єднання земельних ділянок запис про державну реєстрацію земельної ділянки та кадастровий номер земельної ділянки скасовуються, а Поземельна книга на таку земельну ділянку закривається. У Поземельній книзі на земельні ділянки, сформовані в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, здійснюється запис про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованих кадастрових номерів земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельної ділянки

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

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

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

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

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

10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Показники
1.	Площа ділянки, що проектується	га	0,6953
	-житлова садибна забудова	га	0,2000
	- житлова багатоквартирна забудова	га	0,2100
	- вулиці, проїзди, майданчики	га	0,2014
	-зелені насадження загального користування	га	0,0616
	-зелені насадження обмеженого користування	га	0,0223
2.	Населення	осіб	84
	Чисельність населення:		
	-в житловій садибній забудові	осіб	6
	-в житловій багатоквартирній забудові	осіб	78
2.2	Щільність населення		
	-в житловій садибній забудові	Осіб/га	30
	-в житловій багатоквартирній забудові	Осіб/га	371
3	Кількість квартир	шт	45
	-1-кімнатних	шт	30
	2-кімнатних	шт	15
4	Кількість садибних будинків	шт	2
5	Вулична мережа		
	Довжина вуличної мережі	м	5937
6	Граничний відсоток забудови	%	
	-житлова садибна забудова		50
	-житлова багатоквартирна забудова		45
7	Кількість паркомісць	м/м	13

11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Розрахунковий термін реалізації детального плану території - короткостроковий термін - до 5 років.

Черговість реалізації ДПТ:

1) Перед освоєнням проектних ділянок будівництва необхідно провести комплексну інженерну підготовку території.

2) Будівництво ділянки водопровідних споруд;

3) Будівництво садибних будинків та багатоквартирних будинків;

4) Організація під'їздів до житлових будинків, благоустрій території;

5) Організація територій відкритих автостоянок;

6) Будівництво закладів освіти, організація під'їздів, благоустрій території.

№ з / п	Назва проектного рішення детального плану	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проектного рішення (обґрунтування)	Основні показники та впливи на	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостро	Середньострокові	Довгострокові	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Розміщення садибної житлової забудови та об'єктів громадського призначення	Розділ «Забудова території та господарська діяльність»	Розміщення садибної житлової забудови та багатоквартирного житлового будинку з об'єктами громадського призначення	Завдання	<ul style="list-style-type: none"> - Розвиток малого і середнього бізнесу - Покращення побутового обслуговування населення. - Створення нових робочих місць - Збільшення надходжень до бюджету громади 	+			<ul style="list-style-type: none"> - Розбудова вулично-дорожньої мережі - Розбудова систем інженерного забезпечення території
2	Будівництво вулично-дорожньої мережі	Розділ «Транспортна мобільність та інфраструктура» підрозділ «Дорожньо-транспортна інфраструктура»	Забезпечення зв'язків з існуючою вуличною мережею села	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	Збільшення обсягів утворення ТПВ	+			<ul style="list-style-type: none"> - Інженерна підготовка території - Розбудова систем інженерного забезпечення території.

3	Прокладання мереж водопостачання	Розділ «Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації», підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Прокладання водопроводу	100 %	Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів. Для забезпечення централізованим водопостачання.	+			- Розбудова вулично-дорожньої мережі. - Розбудова систем інженерного забезпечення території.
4	Прокладання мереж водовідведення (побутової та дощової каналізації)	Розділ «Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації», підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Прокладання мереж водовідведення: -самопливна мережа дощової каналізації -самопливна мережа господарсько-побутової каналізації	100 %	Для забезпечення централізованим водовідведенням побутових та дощових стоків Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів	+			- Розбудова вулично-дорожньої мережі. - Розбудова систем інженерного забезпечення території.

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

На територію проєктування впливають рішення затвердженої містобудівної документації вищого рівня – Генерального плану міста Буча. Комплексний план просторового розвитку території Бучанської міської територіальної громади наразі не розроблений.

Основним документом, що визначає функціональний розвиток території проєктування, є генеральний план населеного пункту - Внесення змін до Генерального плану м. Буча Київської області, виконаний ТОВ «УКРЕКСПЕРТИЗА ГРУП» та затверджений рішенням Бучанської міської ради № 2836-27-VIII від 27.01.2022 року.

11.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Відповідно до діючого генерального плану міста Буча функціональне призначення території проєктування визначене як «Територія садибної житлової забудови, садибної блокованої житлової забудови» та «Територія транспортної інфраструктури» (а саме вулично-дорожньої мережі).

Проектними рішеннями запропоноване наступне функціональне зонування території:

- **території житлової багатоквартирної забудови** (код виду функціонального призначення 10101.0),
- **території житлової садибної забудови** (код виду функціонального призначення 10102.0),
- **території вулиць та доріг** (код виду функціонального призначення 20606.0).

11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Під час розроблення містобудівної документації були враховані положення документів стратегічного планування, а саме:

- 1) Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла, що реалізується згідно з Порядком надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом (затвердженого постановою КМУ № 819 від 10.10.2018р.)
- 2) Державна цільова програма «Шкільний автобус» (затверджена постановою КМУ №31 від 16.01.2003р.)
- 3) Стратегія розвитку Київської області на 2021-2027 роки. (рішення Київської обласної ради №858-35-VII від 22.06.2020 р. (зі змінами від 24.12.2020 № 048-01-VIII)
- 4) Програма енергозбереження (підвищення енергоефективності) Київської області на 2022-2027 роки. (розпорядження Київської обласної ради від 19.01.2022, №26.)
- 5) Програми розвитку системи освіти Київської області на 2022-2026 роки. (розпорядження Київської обласної ради від 12.10.2021, №643)
- 6) Програми охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів Київської області на 2023-2026 роки. (рішення Київської обласної ради від 23.12.2022, № 472-15-VIII)

11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану відображається у разі наявності обмежень, встановлених історико - архітектурним опорним планом або об'єктів культурної спадщини на території проектування для міст, внесених до списку історичних населених місць України.

Місто Буча не відноситься до списку до Списку історичних населених місць України, згідно з постановою КМУ №878 від 26 липня 2001р.

12. ПЕРЕВАЖНІ І СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ (10101.0)

Переважні (основні) види цільового призначення:

- 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгівельно-розважальної та ринкової інфраструктури
- 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

Супутні види цільового призначення:

- 02.06 Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.12 земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньо кварталні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.06 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.12 для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 11.04 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- 13.01 для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

Примітка. Перелік переважних та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ (10102.0)

Переважні (основні) види цільового призначення:

- 08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Супутні види цільового призначення:

- 02.05 - Для будівництва індивідуальних гаражів;
- 02.06 - Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 - Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.12 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.04 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 07.02 - Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування

Примітка. Перелік переважних та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ (20606.0)

Переважні (основні) види цільового призначення:

- 12.13 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

Супутні види цільового призначення:

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

Примітка. Перелік переважних та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ЖИТЛОВА БАГАТОКВАРТИРНА ЗАБУДОВА

(назва об'єкта будівництва)

ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:

1. м. Буча Бучанського району Київської області

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. Бучанська міська рада

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки: Відповідно до витягу з ДЗК:

*02.01 Для будівництва і обслуговування
житлового будинку, господарських
будівель і споруд (присадибна ділянка)*

До зміни цільового призначення:

*- 02.03 Для будівництва і
обслуговування
багатоквартирного житлового
будинку*

Функціональне призначення відповідно 10101.0 Території житлової

до ДПТ: багатоквартирної забудови

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

до 15,0 м.

1. Висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єкту.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

До 45%, згідно з Державними будівельними норми, у т.ч. з урахуванням вимог ДБН

2.

В.2.2-15:2019, ДБН Б.2.2-5:2011, ДБН В.2.2-40:2018 та ДБН В.2.3-15:2007.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Брутто до 220 чол/га, нетто до 550 чол/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4.1. Відстань від червоних ліній:

– магістральних вулиць – 6

м; – житлових вулиць – 3 м.

В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.

4. Приміщеннями громадського призначення розташовані на першому поверсі житлових будинків, а також окремо розташовані будівлі громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з містобудівною документацією, окрім будівель дитячих навчальних закладів.

4.2. Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, а також між виробничими будівлями слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог, що складає **не менше 8 м** і визначається відповідно до ступеню вогнестійкості будівлі (прийнята III) (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019).

4.3. Між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки **4 поверхи і більше** побутові розриви становлять - **20 м**.

При плануванні територій нових кварталів з периметральною забудовою допускається зменшувати розриви між будинками до однієї висоти вищого будинку за умов розміщення в перших поверхах приміщень громадського призначення, з дотриманням вимог пожежної безпеки, норм інсоляції та освітленості житлових приміщень.

5. Проектні*:

06.01.1 Територія в червоних лініях;

1.08 - Мережа самопливної каналізації – 3 м;

(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)

6. Існуючі:

1.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту:

- Газопровід низького тиску – 2,0 м по обидва боки від осі газопроводу;

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

- Повітряних ліній електропередачі напругою 0,4 кВ – 2,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі;

1.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій:

- Мережа водопроводу – 5,0 м по обидва боки від осі водопроводу;
- Самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод – 3,0 м по обидва боки від осі ;

**Примітка – проходження проектних інженерних мереж визначаються на подальших етапах проектування після отримання технічних умов.*

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

7. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, розробляється для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних

осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб та інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.

(вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту)

(уповноважена особа відповідного (підпис)
органу містобудування та архітектури)

(П.І.Б.) уповноваженого

**ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ
ЖИТЛОВА САДИБНА ЗАБУДОВА**

(назва об'єкта будівництва)

ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:

1. місто Буча Бучанського району Київської області

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

(ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта)

2. Бучанська міська рада

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки: Відповідно до витягу з ДЗК:

*- 02.01 Для будівництва і
обслуговування житлового будинку,
господарських будівель і споруд
(присадибна ділянка)*

*До зміни цільового призначення: -
02.01 для будівництва і обслуговування
житлового будинку, господарських
будівель і споруд (присадибна ділянки).*

Функціональне призначення відповідно до ДПТ: **10102.0 Території житлової забудови**

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

до 12 м

1. Висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єкту.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. До 50 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. до 142 осіб/га (при середньому складі сім'ї – 3 особи) -

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відстань від червоних ліній: – магістральних вулиць – 6 м; – житлових вулиць – 3 м.

Прибудовані або окремо розміщені приміщення та тимчасові споруди для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях (п.6.1.38 ДБН Б.2.2-12:2019).

4.1. Протипожежні відстані між будинками або господарськими будівлями, що розташовані окремо, відповідно до ступеня їх вогнестійкості, а також віддаленість ємностей горючої рідини на присадибній ділянці (при опаленні будинків рідким паливом) слід приймати відповідно до протипожежних вимог. Мінімальні відстані складають **не менше 8 м** і визначаються відповідно до ступеню вогнестійкості будівлі (прийнятий III ступінь вогнестійкості)(табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019). При розташуванні житлових будинків та громадських будівель на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних норм та пожежних вимог, у тому числі для житлових та громадських будинків на суміжних земельних ділянках.

4.2 Для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку **слід приймати не менше 3 м.**

(мінімальні допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих

будинків та споруд)

5. *Проектні*:*

06.01.1 Територія в червоних лініях;

1.08 - Мережа самопливної каналізації – 3 м;

(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)

6. *Існуючі:*

1.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту:

- Газопровід низького тиску – 2,0 м по обидва боки від осі газопроводу;

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

- Повітряних ліній електропередачі напругою 0,4 кВ – 2,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі;

1.08 охоронна зона навколо інженерних комунікацій:

- Мережа водопроводу – 5,0 м по обидва боки від осі водопроводу;
- Самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод – 3,0 м по обидва боки від осі ;

**Примітка – проходження проєктних інженерних мереж визначаються на подальших етапах проєктування після отримання технічних умов.*

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж)

7. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проєктні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, розробляється для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб та інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.

(вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту)

(уповноважена особа відповідного
органу містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.) уповноваженого

14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

14.1. Містобудівна частина

14.2.Землевпорядна частина