

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

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора



ТОМ 1

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 8,8 ГА, ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ БАГАТОПОВЕРХОВОЇ ЖИТЛОВОЇ
ЗАБУДОВИ З ОБ'ЄКТАМИ ГРОМАДСЬКОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, НА
ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, З КАДАСТРОВИМ НОМЕРОМ: 3210800000:01:026:0428, ЩО
РОЗТАШОВАНА В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ВИШНЕВА, ЛЕСІ УКРАЇНКИ ТА БУЛЬВ. Л.БІРЮКОВА,
В МІСТІ БУЧА, БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ, ДОДАТКИ

Договір № 21-10-1 від 21.10.2024р.

Замовник: КП «Бучабудзамовник»

Директор ТОВ «Центр АПЛД»

Головний архітектор проекту



Ю. В. Коваленко

О. В. Яроцький

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТИВ

Головний архітектор проекту

А. Яроцький

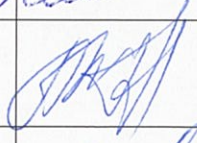
О.В. Яроцький

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
№ 4810-63-VIII від 13.09.2024р.	Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною 8,8 га, для розміщення багатоповерхової житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з кадастровим номером: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л.Бірюкова, в місті Буча, Бучанського району, Київської області»	8
	Завдання на розроблення детального плану території	10
	Викопіювання з містобудівної документації на місцевому рівні	13
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ	14
	ВСТУП	15
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	16
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	16
	1.1. Ситуаційний план	16
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	19
	2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	20
	2.1. Сучасне використання земель	20
	2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок	21
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	22
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	22
	1.1. Ситуаційний план	22
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	23
	2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	25
	3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	25
	4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	26
	5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	27

	6.ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	31
	7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	33
	7.1. Водопостачання	33
	7.2. Водопровідні мережі та споруди	34
	7.3. Каналізування	34
	7.4. Каналізаційні мережі та споруди	34
	7.5. Відведення поверхневих стічних вод	34
	7.6. Протипожежні заходи	35
	7.7. Санітарне очищення	36
	7.8. Теплопостачання	37
	7.9. Заходи щодо енергозбереження	37
	7.10. Газопостачання	39
	7.11. Електропостачання	40
	8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	41
	8.1. Інженерна підготовка і захист території	41
	8.2. Благоустрій та озеленення	42
	8.3. Поводження з відходами	43
	8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини	44
	8.5. Зобов'язання у сфері охорони флори та фауни.	44
	9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	45
	10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	45
	11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	46
	11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації	46
	11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	49
	11.3 Перелік відповідності містобудівної документації	49
	11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	49
	11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	49
	12. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	50
	13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ПРОЕКТ)	52

	14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	55
	14.1. Містобудівна частина	55
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.-ГМ1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:10000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.-ГМ2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.-ГМ3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:1000. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.-ГМ4	Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.-ГМ5	План функціонального зонування території М 1:1000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.- ГМ6	Схема інженерного забезпечення території М 1:1000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.- ГМ7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.- ГМ8	План червоних ліній М 1:1000	
	14.2.Землевпорядна частина	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.- ГМ9	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000	
Договір № 21-10-1 від 21.10.2024.-ГМ10	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

ШІСТДЕСЯТ ТРЕТЯ СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

(ПОЗАЧЕРГОВЕ ЗАСІДАННЯ)
РІШЕННЯ

13.09.2024

№ 4810-63-VIII

Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 8,8 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з к.н: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л. Бірюкова, в місті Буча, Бучанського району, Київської області

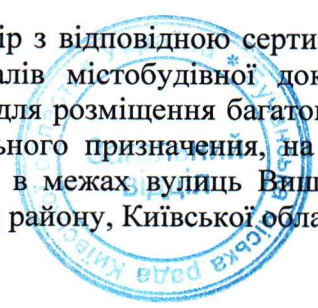
З метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови території, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л. Бірюкова, в місті Буча, Бучанського району, Київської області, враховуючи звернення ТОВ «Авантаж-Ремі», власника земельної ділянки, з кадастровим номером: 3210800000:01:026:0428, щодо розробки детального плану території для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, 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 8,8 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з к.н: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л. Бірюкова, 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 8,8 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з к.н: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л. Бірюкова, в місті Буча, Бучанського району, Київської області».



4. Після розробки містобудівної документації на місцевому рівні, а саме: «Детальний план території, орієнтовною площею 8,8 га.

га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з к.н: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л. Бірюкова, 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 ФЕДОРУК



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.



Межі розробки ДПТ, орієнтовною площею, 8,8 га для багатоквартирного житлового будівництва з об'єктами громадського та соціального призначення, в місті Буча, Бучанського району, Київської області

Відділ містобудування та архітектури Бучанської міської ради		в межах міста Буча, Бучанського району, Київської області	
Бучанська міська рада			
Начальник відділу містобудування та архітектури		Об'єкт: місце розташування земельної ділянки з к. н. 3210800000:01:026:0428	
Виконавець		Фрагмент з Генерального плану м. Буча	

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 8,8 га, для розміщення багатоповерхової житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з кадастровим номером: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л.Бірюкова, 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 8,8 га, для розміщення багатоповерхової житлової забудови з об'єктами громадського та соціального призначення, на земельній ділянці, з кадастровим номером: 3210800000:01:026:0428, що розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л.Бірюкова, в місті Буча, Бучанського району, Київської області» № 4810-63-VIII від 13.09.2024р.
- 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.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення. Зі Зміною № 1
- 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.).

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія проектування розташована в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л.Бірюкова у західній частині м. Буча Бучанського району Київської області в існуючих межах населеного пункту.

Бучанська міська територіальна громада — територіальна громада в Україні, в Бучанському районі Київської області. Адміністративний центр — місто Буча.

Площа громади — 261,18 км², населення — 55 099 осіб (2020).

Утворена 28 вересня 2018 року, розширена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання Бучанської міської ради обласного значення, Ворзельської селищної ради, Ірпінської міської ради, Бабинської селищної ради, Блиставицької, Здвигівської, Луб'янської сільських рад Бородянського району, Гаврилівської, Синяківської сільських рад Вишгородського району та Мироцької сільської ради Києво-Святошинського району.

Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад: UA32080070000050759.

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

Природно-кліматичні умови

Клімат

Клімат даної території помірно континентальний з нестійкою помірно холодною, похмурою зимою, з частими відлигами і туманами та теплим, помірно жарким літом. Середньорічна температура повітря становить 7,2 °С. Абсолютний мінімум повітря в січні - 34 °С, абсолютний максимум - в липні і серпні +39 °С. Розрахункова температура: самої холодної п'ятиденки - 21°С; зимова вентиляція - 9,6°С. Опалювальний період: середня температура - 1,1°С, період 187 діб. В останні 100-120 років температура повітря в населеному пункті, за даними метеорологічних станцій Батієва Гора та Київська обсерваторія, так само як і в цілому на Землі, має тенденцію до підвищення. Протягом цього періоду середньорічна температура повітря підвищилася приблизно на 1,5 °С. В середньому за рік у Білогородці випадає - 554 мм атмосферних опадів, при цьому основна їх кількість припадає на теплий період року - 396 мм, на холодний - 158 мм. Кожну зиму в Білогородці утворюється сніговий покрив, середньорічна максимальна висота якого 28 см. Протягом зими накопичується сніговий покрив до 10...12 см, а в окремі роки товщина його може досягати 50 - 55 см. Кількість днів з стійким сніговим покривом - 102. Глибина промерзання ґрунту: середня - 0,9м. Середня відносна вологість повітря: 76%.

Особливі атмосферні явища, середня кількість днів за рік - (прояв): тумани 59 днів; заметілі 10 днів; грози 25 днів; град 1,9 днів; пилові бурі 1,8 днів.

Повторюваність напрямків вітру й штилів, (%)

Період року	Пн	ПнС	С	ПдС	Пд	ПдЗ	З	ПнЗ	Штиль
МС «Київ, обсерваторія» (183 мБС)									
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:

- Порооди 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. Відклади 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 свити;

- 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 40,0 м. 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.

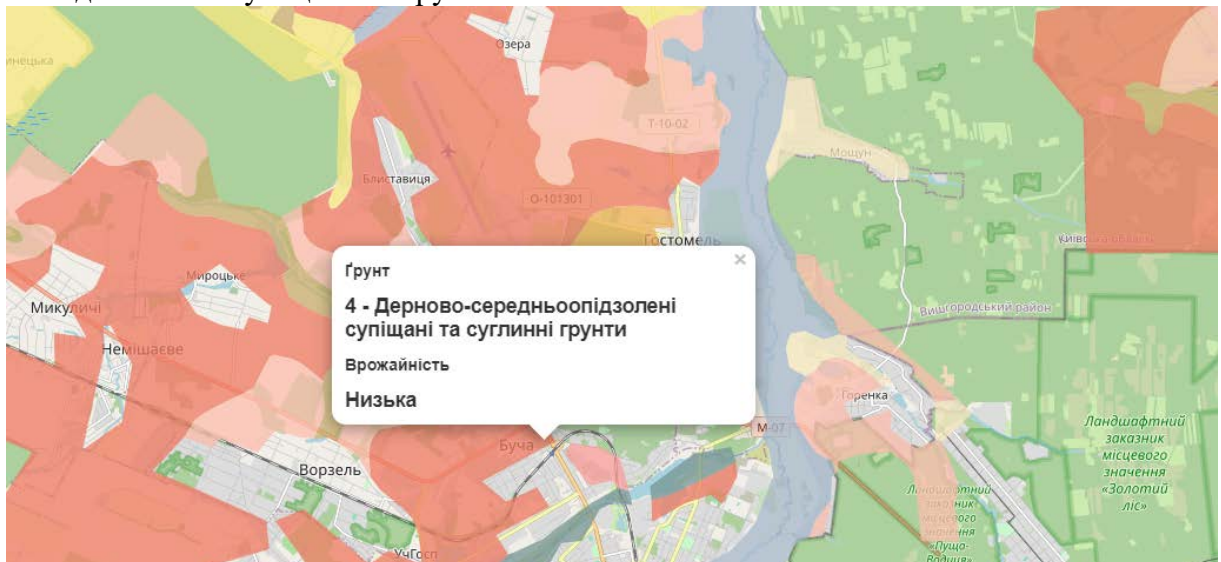
Дивлячись на наявність водоносних горизонтів з дебітом артезіанських свердловин (3-10 м³/год), централізованим водопостачанням забезпечена значна частина жителів міста Буча.

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

Ґрунти

Згідно Карти ґрунтів Київської області, складеної на підставі матеріалів обслідування ґрунтів 1957-60 рр. за програмою та технологією інституту "Укрземпроект" та Українського науково-дослідного інституту ґрунтознавства ім. О.Н. Соколовського, за агроґрунтовим районуванням України територія м. Буча входить до Житомирсько-Коростенського агроґрунтового району.

Ґрунтовий покрив головним чином утворений чорноземами опідзоленими і слабо реградованими, темно-сірими сильнореградованими супіщаними ґрунтами, а також ясно-сірими і сірими опідзоленими супіщаними ґрунтами.



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.

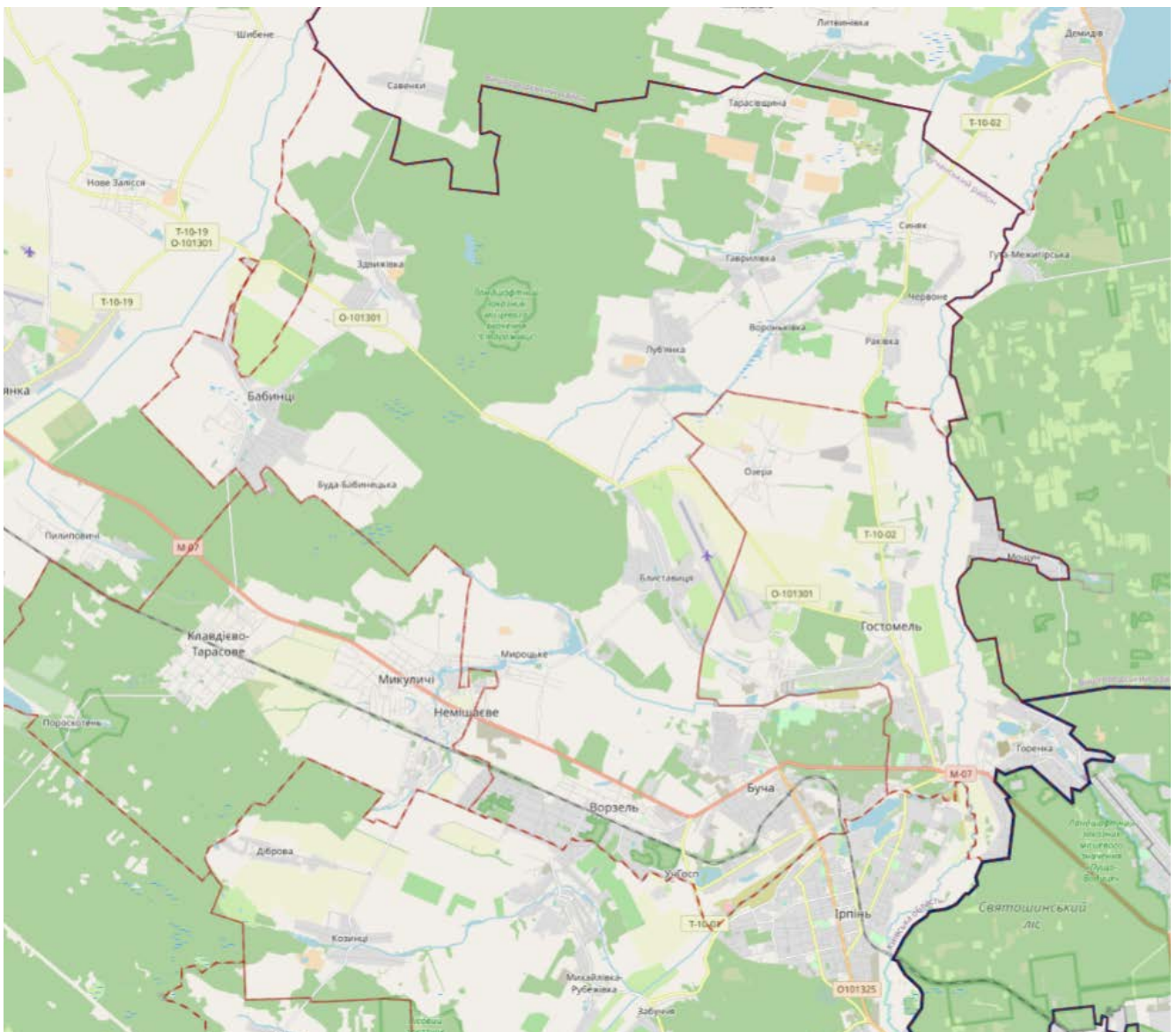
Рослинність

Територія проектування вкрита переважно трав'янистою та деревною рослинністю.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

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

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



Громада з адміністративним центром у м. Буча утворена 28 вересня 2018 року. Адміністративний центр громади - місто Буча, розташоване за 25км від обласного центру міста м. Києва. Мінімальна відстань населених пунктів до адміністративного центру складає 5км (смт Ворзель), максимальна - 22км (смт Бабинці, с. Тарасівщина).

Структура громади представлена територією восьми відносно рівних за площею старостинських округів: Бабинецького, Блставицького, Ворзельського, Гаврилівського,

Здвижівського, Луб'янського, Мироцького та Синяківського, центрами кожного з яких є відповідні селища міського типу та сільські населені пункти.

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

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

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

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

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

Загальна площа, що розглядається становить 8,8 га.

№п.п	Кадастровий номер	Форма власності	Площа, га	Назва виду цільового призначення	Категорія
1	3210800000:01:026:0428	не визначено	1,5665	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Землі житлової та громадської забудови

2	3210800000:01:026:0429	не визначено	0,6134	03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування	Землі житлової та громадської забудови
3	3210800000:01:026:0304	Комунальна власність	0,6421	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	Землі житлової та громадської забудови
4	3210800000:01:026:0295	Комунальна власність	2,208	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Землі житлової та громадської забудови
5	3210800000:01:026:0289	Комунальна власність	0,7805	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Землі житлової та громадської забудови
6	3210800000:01:026:0288	Комунальна власність	1,0195	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Землі житлової та громадської забудови
7	3210945300:01:026:0187	Приватна власність	7,0258	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Землі житлової та громадської забудови
8	3210800000:01:026:0292	Приватна власність	0,5821	02.07 Для іншої житлової забудови	Землі житлової та громадської забудови
9	3210800000:01:026:0291	Приватна власність	1,9922	02.07 Для іншої житлової забудови	Землі житлової та громадської забудови
10	3210945300:01:026:0144	Приватна власність	5,0802	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Землі житлової та громадської забудови
11	02.11 Земельні ділянки запасу(земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)				Землі житлової та громадської забудови

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 середнього тиску – 4,0 м по обидва боки від осі газопроводу;
- газопровід високого тиску – 10,0 м по обидва боки від осі газопроводу;

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

- повітряна ліній електропередачі 0.4 кВ – 2,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі;

- повітряна ліній електропередачі 10 кВ – 10,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі

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

- КТП – 3м від огорожі.

01.08 охоронна зона навколо інженерних мереж:

- водопровід – 5,0 м по обидва боки від осі водопроводу;
- каналізація господарсько-побутова – 3 м по обидва боки від осі каналізації;
- напірна каналізаційна мережа господарсько-побутової каналізації – 5,0 м по обидва боки від осі;
- самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод – 3 м від осі.

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.

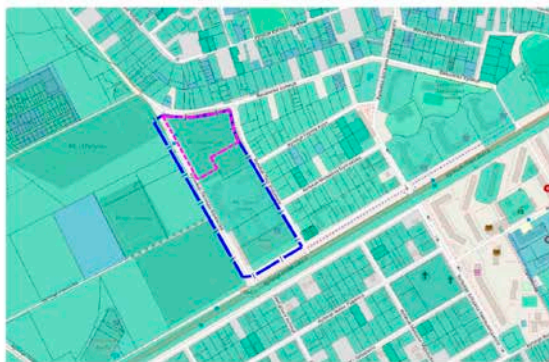
ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія проєктування розташована у західній частині м. Буча Бучанського району Київської області в існуючих межах населеного пункту.

Фрагмент публічної кадастрової карти
(<https://map.land.gov.ua/>)



Фрагмент Генерального плану м.Буча



З усіх сторін територія обмежена вулицями Вишнева, Лесі Українки, бульв. Л.Бірюкова та Нове Шосе.

Вплив автотранспорту на дану територію відсутній. В межах території що розглядається проходять повітряна лінії електромереж, трубопроводи газопостачання, водопровід та каналізація побутова.

Згідно 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 визначена за функціональним призначенням як території багатоквартирної житлової забудови, території закладів освіти, громадських центрів та інших об'єктів громадської забудови.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

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

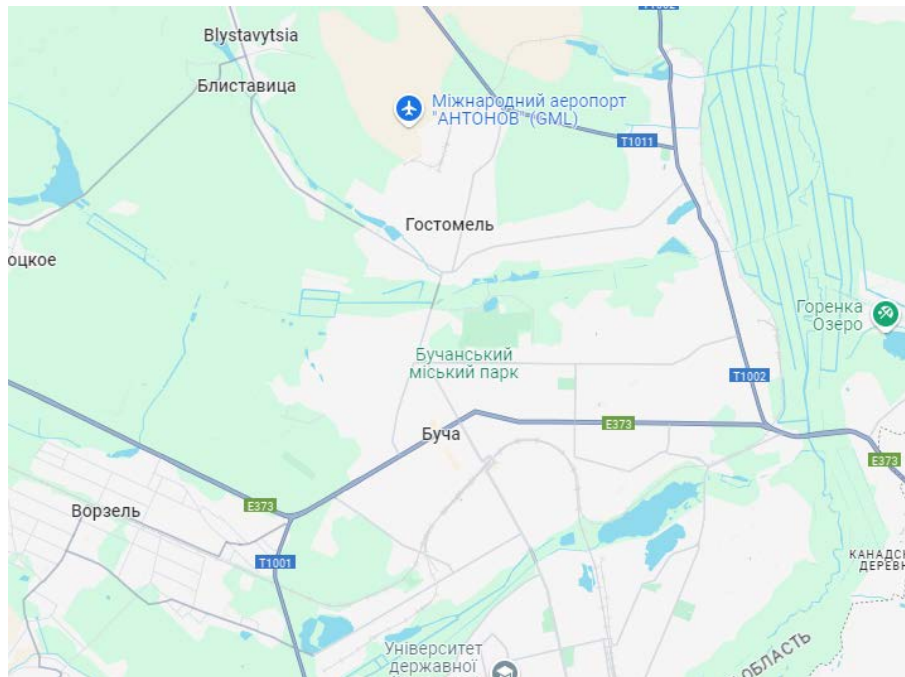
- місцезнаходження території проєктування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проєктних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація транспортних зв'язків, що доповнюють загальну схему транспорту міста;
- забезпечення проєктної забудови об'єктами соціальної інфраструктури відповідно до нормативних показників;
- додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проєктної забудови;
- забезпечення рівня комфорту житлової забудови не нижче мінімально допустимого; - створення без бар'єрного середовища в межах території проєктування.

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

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



Проектним рішенням в межах ДПТ передбачено розвиток житлової забудови з розміщенням громадських об'єктів на перших поверхах багатоквартирного житлового фонду: закладів охорони здоров'я та соціального захисту, розміщення закладів дошкільної освіти, та ін. Розміщення майданчиків для обслуговування населення та формування озелених зон.

Площа території в межах проектування становить – 2,18 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 проектної житлової забудови передбачено розміщення комплексу майданчиків: для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку дорослого населення, для тимчасової стоянки велосипедів. 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.

Майданчики для занять фізкультурою рекомендується розміщувати як окрему озеленену зону, що обслуговує мікрорайон або групу житлових кварталів, які формують цілісний мікрорайон.

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) з відповідними елементами благоустрою (лавками, тіншовими навісами, спортивним та дитячим устаткуванням). Поєднання різних функціональних зон внутрішньо-дворового простору відбувається за рахунок, алеї які повторюють контури. 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 двору житлового будинку передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до під'їздів будинку, а також для проїзду спец. техніки. Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання індивідуального легкового транспорту передбачені по вул. Сілезька за межами червоних ліній.

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

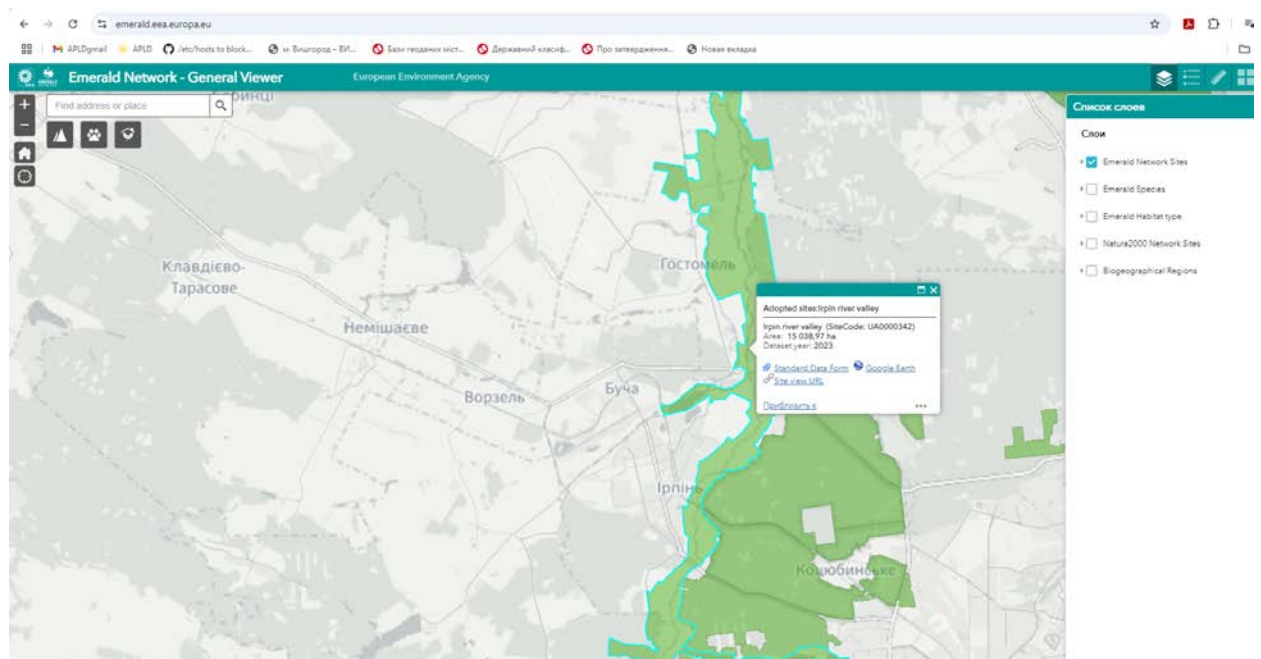
Проектними рішеннями передбачено створення комфортного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території житлової забудови (тротуари шириною не менше 1,5 м), доступного заїзду у приміщення, визначених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

2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

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

Територія проектування не відноситься до територій природо-заповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення та не межує з затвердженими та номінованими на затвердження територіями Смарагдової мережі України. Ділянка проектування не відноситься до земель лісового фонду.

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



З метою забезпечення оптимальних умов проживання населення в проєкті виконано розрахунок площі зелених насаджень обмеженого користування в межах міста, у відповідності з діючими державними будівельними нормами (ДБН Б.2.2-12:2019 п.8.1.3, табл. 8.1) - 6 м.кв. на особу. Площа зелених насаджень обмеженого користування, необхідних для перспективного населення багатоквартирної забудови (350 осіб.), складає 0,2100 га. Розрахункова кількість в детальному плані території складає 0,2766 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 планувальні обмеження.

Назва об'єкту	Тип обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження
Існуючі			
Газопровід середнього тиску	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	1.03	4м
Газопровід високого тиску			10 м
Повітряна лінія електропередачі	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1.05	0,4 кВ - 2 м 10 кВ – 10м
Водопровід	Охоронна зона навколо інженерних мереж	1.08	5м
Каналізація господарсько-побутова			3м
Напірна каналізаційна мережа господарсько-побутової каналізації			5 м
Самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод			3 м
санітарно-захисна зона навколо КТП	санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	01.05.1	3 м
Проектні*			
Житлові вулиці	Територія в червоних лініях	6.01.1	15 м

Примітки: *Проходження проектних інженерних мереж визначаються на подальших етапах проектування після отримання технічних умов від експлуатуючих компаній та власників цих мереж, тому обмеження від них не наносились.

4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

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

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1			Сельбищні території			

	01	01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	02	01	10201.0	території адміністративно-офісної забудови	03.01; 03.06; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 03.18; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 13.02 (в частині поштових відділень); 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	03.04; 03.05; 03.08; 03.18; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови займає площу – 1,5665 га.

В межах зони пропонується розмістити 4 9-ти поверхових, один 15-ти поверховий, один 16-поверховий житлових багатоквартирних будинків з вбудованими об'єктами громадської забудови на перших поверхах.

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 проєктний період становить 350 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 розрахункова: 360,5 м кв, за проєктом – 913,68 м кв.

10201.0 Території адміністративно-офісної забудови займає площу – 0.6134 га.

В межах зони пропонується розмістити 9-ти поверхову адміністративно-офісну будівлю.

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Розміщення житлового фонду

Детальним планом передбачено компактну організацію нових житлових багатоквартирних 9,15,16-поверхових будинків у кількості 6 шт, з громадськими приміщеннями на першому поверсі та 9-ти поверхової адміністративно-офісної будівлі природно пов'язаних з існуючою житловою забудовою. Проєктом 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.

Між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків слід приймати відстані (побутові розриви) заввишки в 4 поверхи і більше – 20м.

Багатоквартирна забудова.

Чисельність населення

Передбачається будівництво багатоквартирних житлових будинків поверховістю 9-16 поверхів.

Техніко-економічні показники наведені в таблиці.

Будинок 1 (секція 1,2,3) 9 поверхів:

№ п.п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць
			Площа
1.	Площа забудови комплексу	кв.м.	2400
2.	Кількість квартир, у т.ч.	квартира	213
	1-кімнатні	квартира	117
	2-кімнатні	квартира	96

Будинок 2 (секція 4,5) 9,15 поверхів:

№ п.п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць
			Площа
1.	Площа забудови комплексу	кв.м.	572
2.	Кількість квартир, у т.ч.	квартира	212
	1-кімнатні	квартира	131
	2-кімнатні	квартира	81

Будинок 3 (секція 6) 16 поверхів:

№ п.п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць
			Площа
1.	Площа забудови комплексу	кв.м.	423
2.	Кількість квартир, у т.ч.	квартира	73
	1-кімнатні	квартира	29
	2-кімнатні	квартира	45

Загальна кількість квартир:

№ п.п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць
			Площа
1	Кількість квартир, у т.ч.	квартира	499
	1-кімнатні	квартира	277
	2-кімнатні	квартира	222

Розрахункова чисельність населення складе:

$$277 * 1,6 = 443 \text{ осіб};$$

$$222 * 2,0 = 444 \text{ осіб.}$$

$$443 + 444 = 887 \text{ осіб}$$

Де 277 – кількість квартир (1-кімнатні);

222 - кількість квартир (2-кімнатні).

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

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

Щільність населення на 1 га території площі земельної ділянки прибудинкової території (нетто) 860 чол/га. По розрахунках для території багатоквартирної забудови площею 1,57 га – 1350 чол/га.

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, рибогосподарські, 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 чисельності населення детального плану території, яка складає 887 осіб, згідно нормативів (додаток Е.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

Для розрахунків перспективної кількості дітей прийнято 10 осіб кожної вікової групи на 1 тисячу жителів.

№	Заклад	Розрахункова кількість місць
1	Дитячий дошкільний навчальний заклад (включаючи ясла): 1-2 роки 3-6 років	32
2	Заклади загальної середньої освіти • I-II ступенів (6-15 р.) • III ступеня (16-18 р.)	94

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

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 на перших поверхах житлових будинків на площі, де передбачається розміщення вбудованого приміщення для короткострокового перебування дітей дошкільного віку на 15 дітей (вбудований дитячий садок), закладів торгівлі (продовольчих товарів, непродовольчих товарів), адміністративно-офісних приміщень, які забезпечать проєктне населення даного кварталу необхідними послугами.

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 одностороннім рухом шириною 3,5 м. що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до під'їздів будинку, велосипедного транспорту та для проїзду спец. техніки.

В'їзд та виїзд на територію проєктної житлової забудови передбачається з північної та західної сторін з існуючих вулиць, до громадської забудови – із східної сторони, які сполучаються по основним житловим вулицям м. Буча 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 ліній:

- Проектні житлові вулиці – 12,0 м, з *проїзною частиною* 7,00 м;
- Проектні житлові вулиці – 30,0 м, з *проїзною частиною* 7,00 м.

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 – 2,0 м.

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

Організація громадського транспорту

Пасажирське перевезення в м. Буча забезпечується існуючими маршрутами громадського пасажирського транспорту в зовнішньому сполученні. На відстані до 800м від території проектування проходять маршрути №212, № 381, №421, №423, №424, №817, вздовж автомобільної дороги Е373.

Існуючі зупинки громадського транспорту розташовані на відстані 800 м., зі південної сторони від ділянки проектування.

Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими та проектними 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 800 м від ділянки проектування, проектом не передбачається розміщення нових зупинок громадського транспорту.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проектом 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 проектних проїздів, будуть використовуватись для пішоходів, а також для проїзду спецмашин в разі необхідності, ширина – 1,5 м.

Також в межах детального планування проектом 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.

Для комплексного вирішення велосипедних зв'язків пропонується розроблення окремих схем трасування 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 місць зберігання легкового автотранспорту в багатоквартирній забудові проведено відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» табл. 10.5. Проектом прийнято, що будинки розміщено у периферійній зоні села.

Місця тимчасового зберігання автомобілів визначаються виходячи з умов забезпечення цими місцями не менше 15% розрахункового парку автомобілів, які належать жителям даного району, мікрорайону.

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	277	0,5	0,15	69	10	79

2-кімнатна	222	0,5	0,15	111	17	128
Всього:				180	27	207
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 на 43 машино-місця. Для постійного зберігання автомобілів передбачається розташування 180 машино-місць в підземному 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.

Розрахунок кількості місць зберігання легкового автотранспорту біля громадської забудови проведено відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» табл. 10.7 п.2 на 100 працюючих та одночасно відвідувачів 5-10 машино-місць, проектом прийнято 13 машино-місць.

7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

7.1. Водопостачання

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

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 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	Водо-відвед, м³/добу	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Багатоквартирний житловий будинок	1 меш.	887	210,0	1,31	244	244	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1
2	Адміністративно-офісна будівля	1 прац.	50	15,0	1,53	11,5	11,5	
2	Поливання покриття із трави	1 м²	5742	3	1,47	25,3		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.22
	Разом:					280,8	255,5	-//-

10% невраховані витрати						28,08	25,5	-//-
Всього:						308,88	281,0	

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 281 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 міста 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.

7.4. Каналізаційні мережі та споруди

Мережу зовнішньої госппобутової каналізації прокладати з поліетиленових труб ПЕ-100 SDR17 згідно ДСТУ Б В.2.7-151:2008.

Стічна вода від насосної установки сховища відводиться до колодязя-гасника напорі після чого самопливом потрапляє до проектуємої каналізаційної мережі.

Монтаж внутрішніх мереж водопостачання та каналізації, установку санітарного обладнання виконувати у відповідності до вимог ДБН В.2.5.-64:2012.

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

7.5 Відведення поверхневих стічних вод

Відповідно до вимог п. 6.3 ДБН В.2.5-75:2013, відведення поверхневих стічних вод з території багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови здійснюється каналізацією поверхневих вод закритого типу, з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди для цих вод, що передбачені за межами ділянки проектування.

Схему каналізування прийняту наступну: поверхневі води від території проектування самопливними мережами дощової каналізації надходять до мереж поверхневих стічних вод з подальшим відведенням до очисних споруд для цих вод, згідно генерального плану міста.

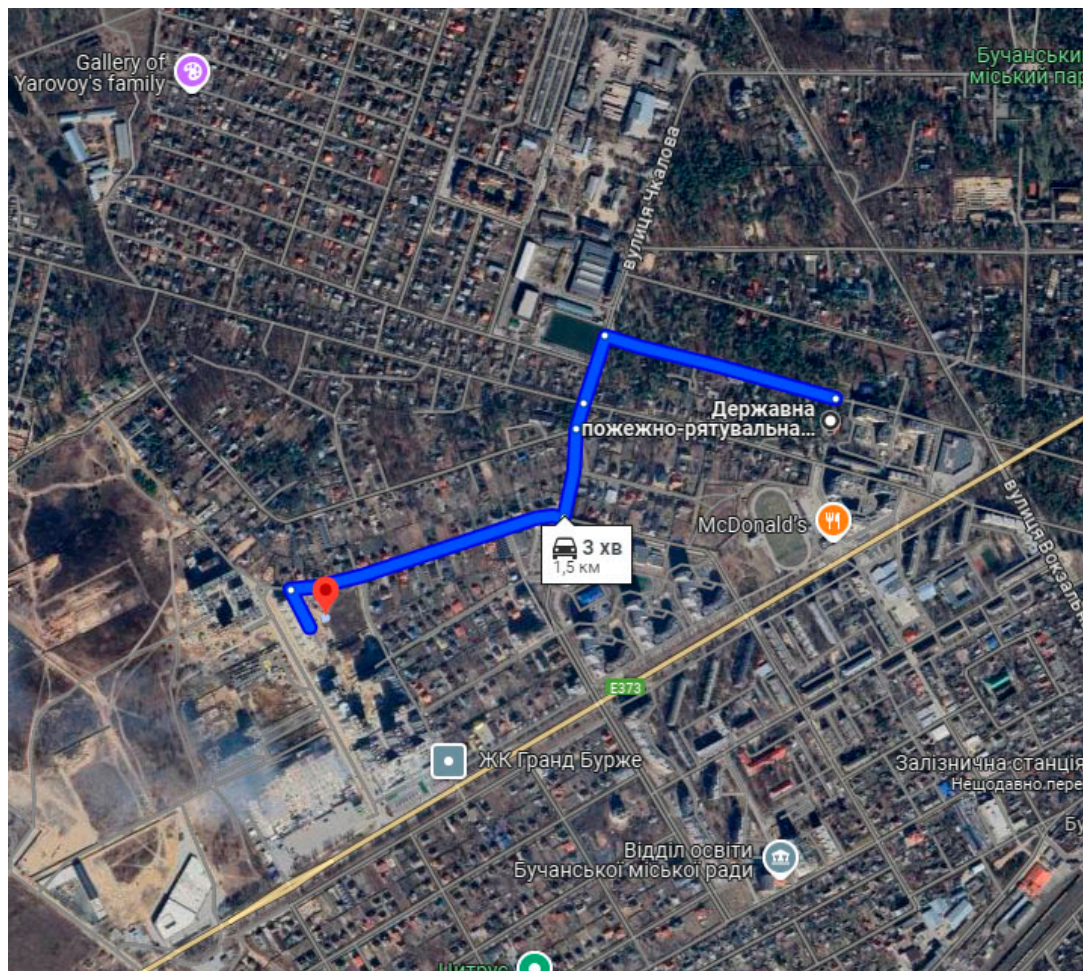
Гідравлічний розрахунок системи дощової каналізації розробляється на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

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

Каналізаційні колодязі, приймачі дощових вод на мережах дощової каналізації передбачаються із збірних з/б елементів за ТП 902-09-22.84; ТПР 902-09-46.88 та ТПР 901-01-11.84.

7.6. Протипожежні заходи

Для забезпечення пожежної безпеки будівель території, містобудівною документацією передбачається використання Державної пожежно-рятувальної частини №35, яка розміщена по вул. Мрії і знаходиться на відстані до 1,5 км.



Розташування існуючого пожежного депо забезпечує обслуговування зони житлової і громадської забудови міста таким чином, що довжина шляху слідування по дорогах загального користування не більше ніж 1,5 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 В.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 покажчики «ПГ», згідно з НАПБ А.01.001, ДСТУ ISO 6309, ГОСТ 12.4.009-83. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових покажчиків «ПГ» вирішуються на подальшій стадії («Проект» і «Робоча документація»).

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 населення	м2 на одну особу	Розмір майданчиків	
			Розрахункові кв.м/ м2 на одну особу	Прийняті проектом кв.м
Для збирання побутових відходів	887	0,07	62,09	45
		0,03	26,31	

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:

$$887 \times 0,35 = 310,45 \text{ т/рік}$$

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

$$0,05 \times 0,310 = 0,0155 \text{ га}$$

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.

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 проходить мережа газопроводу середнього та низького тиску.

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.

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 проєктом 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 проєктом 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 міста спеціалізованим інститутом на подальших стадіях проектування.

7.11. Електропостачання

Підключення до існуючих мереж. 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/п	Споживач електроенергії	Кількість квартир, будинків	Питоме навантаження, кВт	P _p , кВт	Коефіцієнт участі в максимумі	ΣP _p , кВт
1	Житлові будинки з плитами на природньому газі	499	1,39	288	2,4	288
2	Вбудовані приміщення			154	0,5	77
3	Каналізаційно-насосна станція			75	0,8	60
4	Зовнішнє освітлення			4	1	4
	Разом					429

Згідно з проведеними розрахунками електричних навантажень розрахункова потужність проектної багатоквартирної житлової забудови і громадської забудови в м. Буча Бучанського району Київської області становитиме 429 кВт.

Живлення нових споживачів здійснюється від шин 0,4кВ існуючих трансформаторних підстанцій ТП-10/0,4кВ, які знаходяться в межах 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 проєктування.

Остаточний варіант схеми проходження мереж та точки їх підключення буде визначено на наступних стадіях проєктування, 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 проєктування та природних факторів, виділено одну категорію: території сприятливі для будівництва.

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

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 проєктування представлена у вигляді слабкохвилястої рівнини. Абсолютні відмітки коливаються в межах від 130,69 до 133,13 м. Найвища точка рельєфу знаходиться у південно-західній частині ділянки проєктування 133,13 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 проєктування 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 ;
- 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 проєктних відміток. На схемі наведені елементи вертикального планування – висотні відмітки в м, поздовжні ухили в % та віддалі між характерними точками, проєктні відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання доріг та проїздів, переломів поздовжнього рельєфу.

Поздовжні ухили проїздів, тротуарів, доріжок та майданчиків в межах території проєктування прийняті від 5‰ до 21 ‰.

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 проєктних 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 проєктних очисних спорудах.

Конструкція проїзної частини передбачається з асфальтобетону різних типів.

Першочергові заходи

У складі першочергових робіт передбачаються наступні заходи з інженерного підготовки 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 проєктування.

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 проєктних 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.

Озеленення прибудинкової території сформоване між вимоцненням 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 0,5742 га.

Проектними рішеннями з благоустрою на території проектної багатоквартирної житлової забудови передбачається влаштування під'їзних внутрішньо квартальних 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	Кількість населення	м2 на одну особу	Питомі розміри майданчиків на одну житлову одиницю (квартиру)	Розмір майданчиків		
					Розрахункові кв.м/кіл-сть квартир	Розрахункові кв.м/ м2 на одну особу	Прийняті проектом кв.м
Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	499	887	0,7	1,75	873,25	620,9	900
Для відпочинку дорослого населення	499	887	0,2	0,5	249,5	177,4	260
Для занять фізкультурою	499	887	0,2	0,5	249,5	177,4	260
Для вихову домашніх тварин*	499	887	0,3	0,3	149,7	266,1	
Для тимчасової стоянки велосипедів	499	887	0,1	0,25	124,75	88,7	130

Примітка: * Майданчики для вихову 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 рекультивації;
- 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.

8.5. Зобов'язання у сфері охорони флори та фауни.

При виявленні на території планованої діяльності об'єктів рослинного чи тваринного світу, занесених до Червоної книги України, у відповідності до вимог статті 11 Закону України «Про Червону книгу України» буде забезпечено їх охорону та відтворення шляхом:

- установа особливого правового режиму охорони рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, заборони їх використання (добування та збирання) в господарських цілях;
- урахування вимог щодо їх охорони під час розроблення нормативно - правових актів;
- проведення постійного спостереження (моніторингу) за станом їх популяцій;
- урахування спеціальних вимог щодо охорони об'єктів Червоної книги України під час розроблення проектної та проектно-планувальної документації;
- сприяння природному відновленню популяцій рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, інтродукції та реінтродукції таких видів у природні умови, де вони перебували (зростали).

У відповідності до вимог статей 9, 37, 39, 40 Закону України «Про тваринний світ» передбачається забезпечити:

- збереження умов існування видового і популяційного різноманіття тваринного світу в стані природної волі;
- недопустимість погіршення середовища існування, шляхів міграції та умов розмноження диких тварин;
- збереження цілісності природних угруповань диких тварин;
- запобігання загибелі тварин під час здійснення виробничих процесів;
- надання допомоги тваринам у разі захворювання, загрози їх загибелі під час стихійного лиха і внаслідок надзвичайних екологічних ситуацій;
- охорону середовища існування, умов розмноження і шляхів міграції тварин;
- недоторканість ділянок, що становлять особливу цінність для збереження тваринного світу;
- розроблення і здійснення заходів, які будуть забезпечувати збереження шляхів міграції тварин.

У разі виявлення на території планованої діяльності рідкісних рослин і таких, що перебувають під загрозою зникнення у відповідності до вимог статті 27 Закону України «Про рослинний світ» їх необхідно пересадити на ділянки з однотипними умовами місце зростання.

Крім того, при веденні планованої діяльності повинні вживатись заходи щодо захисту земель, зайнятих об'єктами рослинного світу, від висушення, ущільнення, засмічення, забруднення промисловими і побутовими відходами і стоками, хімічними речовинами та від іншого несприятливого впливу

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), відображено на План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000.

Окремо сформовано План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації, М 1:1000.

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.

Території, на яких детальним планом передбачено розміщення багатоквартирної житлової та громадської забудови не потребує зміни цільового призначення території. Функціональне використання території відповідає рішенням детального плану території.

10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ			
№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Проектний період
I	ТЕРИТОРІЯ		-
	Територія в межах проекту, у тому числі:	га	8,8000
1.	Житлова забудова, у тому числі:	га	4,9418
	■ інша житлова забудова	»	0,2734
	■ квартали багатоквартирної забудови	»	4,6684
2.	Громадська забудова	га	2,3605
3.	Вулиці в червоних лініях	га	0,9245
	■ у тому числі існуюча житлова забудова в межах червоних ліній	га	0,4228
	■ у тому числі існуюча громадська забудова в межах червоних ліній	га	0,0855
	■ у тому числі дороги	га	0,4162
4.	Інші території	га	0,5732
II	НАСЕЛЕННЯ		

	■ чисельність населення всього, у тому числі:	осіб	887
	у багатоквартирній забудові	осіб	887
III	ЩІЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ		
	■ розрахункова щільність населення у багатоквартирній забудові	осіб./га	860
	■ гранично допустима щільність населення у багатоквартирній забудові	осіб./га	1350
III	ЖИТЛОВИЙ ФОНД		
	Житловий фонд , у. т.ч.:	<u>м²</u> <u>загальної</u> <u>житл.площі</u>	16713,4
	багатоквартирної малоповерхової забудови	<u>м² загальної</u> <u>житл.площі</u>	16713,4
	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	18,84
	Кількість будинків у тому числі:	будинків	6
	багатоквартирної забудови (4 поверхи)	будинків	6
IV	ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА ПІД БУДИНКАМИ, у т.ч.:	м ²	3395,00
	багатоквартирної забудови	м ²	3395,00
V	УСТАНОВИ І ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ		
	Заклади дошкільної освіти (розрахункові)	місць	32
	· 1-2 роки		5
	· 3-6 років		27
	Заклади загальної середньої освіти	учнів	94
	· I-II ступенів (6-15 р.)		80
	· III ступеня (16-18 р.)		14
	Стаціонари усіх типів	ліжок	4
	Аптека 5 категорії	м ² торг. пл.	22
	Магазини	м ² торг. пл.	20
	Підприємства харчування (ресторанного господарства)	місць	3
VI	ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ		
	Автостоянки для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	180
	з них підземний паркінг		180
	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	27

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 проєктних ділянок будівництва необхідно провести комплексну інженерну підготовку території.

2) Будівництво ділянки водопровідних споруд;

3) Будівництво багатоквартирних будинків;

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

5) Організація територій відкритих автостоянок;

6) Організація під'їздів, благоустрій території.

№ з/п	Назва проектного рішення детального плану	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проектного рішення (обґрунтування)	Основні проектні показники та впливи на індикатори	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий	Середньостроковий період	Довгостроковий період	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Розміщення багатоквартирної забудови та об'єктів громадського призначення	Розділ «Забудова території та господарська діяльність»	Розміщення багатоквартирних житлових будинків 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 міста	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.	+			<ul style="list-style-type: none"> - 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	+			<ul style="list-style-type: none"> - 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 інших об'єктів громадської забудови».

Проектними рішеннями запропоноване наступне функціональне зонування території:

- **території житлової багатоквартирної забудови** (код виду функціонального призначення 10101.0);
- **території адміністративно-офісної забудови** (код виду функціонального призначення 10201.0);
- **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 проєктування 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; торговорозважальної 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;
- 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги
- 03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування
- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи
- 05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)
- 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
- 03.06 Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій)
Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
- 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування
- 03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території)
- 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;
- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
- 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

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 АДМІНІСТРАТИВНО-ОФІСНОЇ ЗАБУДОВИ ЗАБУДОВИ (10201.0)

Переважні (основні) види цільового призначення:

03.01 - Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

03.06 - Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;

03.09 - Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;

03.10 - Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

03.11 - Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки ;

03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

03.18 - Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань;

04.01 - Для збереження та використання біосферних заповідників;

04.02 - Для збереження та використання природних заповідників;

04.03 - Для збереження та використання національних природних парків;

04.04 - Для збереження та використання ботанічних садів;

04.05 - Для збереження та використання зоологічних парків;

04.06 - Для збереження та використання дендрологічних парків;

04.07 - Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;

04.11 - Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;

08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

13.02 (в частині поштових відділень) - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку;

13.05- Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України;

15.01 - Для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил;

15.02 - Для розміщення та постійної діяльності Національної гвардії;

15.03 - Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби;

15.04 - Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки;

15.05 - Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту;

15.06 - Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України;

15.07 - Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів, військових формувань;

15.09 - Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС;

15.10 - Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції;

15.11 - Для розміщення структурних підрозділів Міноборони, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління Міноборони.

Супутні види цільового призначення:

03.04 - Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;

03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.18 - Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань;

03.20 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

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;

08.02 - Для розміщення та обслуговування музейних закладів;

03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.12 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території) - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового 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 електронних комунікацій;

13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

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

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва: **ЖИТЛОВА БАГАТОКВАРТИРНА ТА ГРОМАДСЬКА ЗАБУДОВА**
2. Інформація про замовника: КП «Бучабудзамовник»;
3. Наміри забудови: **нове будівництво**;

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **в межах вулиць Вишнева, Лесі Українки та бульв. Л.Бірюкова, в місті Буча, Бучанського району, Київської області**

5. Площа земельної ділянки: **що розглядається 8,8 га, площа проектування 2,18га;**

6. Функціональне призначення земельної ділянки:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1			Сельбищні території			
	01	01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглій території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	02	01	10201.0	території адміністративно-офісної забудови	03.01; 03.06; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 03.18; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 13.02 (в частині поштових відділень); 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	03.04; 03.05; 03.08; 03.18; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглій території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

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

Містобудівні умови та обмеження

- 1) Граничнодопустима висота будівель: **висота будівлі 52 м** (висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єкту);
- 2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: **30%** згідно з Державними будівельними норми, у т.ч. з урахуванням вимог ДБН В.2.2-15:2019, ДБН Б.2.2-5:2011, ДБН В.2.2-40:2018 та ДБН В.2.3-15:2007;
- 3) Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – **1297 чол/га;**
- 4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - **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. 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;**
- 5). Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується до існуючих будинків та споруд

– у відповідності ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» 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). ;

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

- зони охорони пам'яток культурної спадщини - **відсутні**;
- зони охоронюваного ландшафту - **відсутні**;
- межі історичних ареалів - **відсутні**;
- прибережні захисні смуги - **відсутні**;
- охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - **відсутні**;
- санітарно-захисна зона – **відсутні**;
- охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій:

Існуючі:

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

- газопровід середнього тиску – 4,0 м по обидва боки від осі газопроводу;
- газопровід високого тиску – 10,0 м по обидва боки від осі газопроводу;

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

- повітряна ліній електропередачі 0.4 кВ – 2,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі;
- повітряна ліній електропередачі 10 кВ – 10,0 м по обидва боки від осі ліній електропередачі

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

- КТП – 3м від огорожі.

01.08 охоронна зона навколо інженерних мереж:

- водопровід – 5,0 м по обидва боки від осі водопроводу;
- каналізація господарсько-побутова – 3 м по обидва боки від осі каналізації;
- напірна каналізаційна мережа господарсько-побутової каналізації – 5,0 м по обидва боки від осі;
- самотісна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод – 3 м від осі.

14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

14.1. Містобудівна частина

14.2.Землевпорядна частина