

This technical site plan illustrates a residential development. The central feature is a large, U-shaped building complex, with its various wings and courtyards numbered 1 through 7. Surrounding this central complex are several smaller, detached buildings, some of which are numbered 8 and 9. The plan is densely annotated with numerical data representing elevations and coordinates, such as 152.29, 153.45, 153.80, 154.07, 154.37, 154.83, 155.01, 155.36, 155.45, 155.50, 155.51, 155.52, 155.53, 155.54, 155.55, 155.56, 155.57, 155.58, 155.59, 155.60, 155.61, 155.62, 155.63, 155.64, 155.65, 155.66, 155.67, 155.68, 155.69, 155.70, 155.71, 155.72, 155.73, 155.74, 155.75, 155.76, 155.77, 155.78, 155.79, 155.80, 155.81, 155.82, 155.83, 155.84, 155.85, 155.86, 155.87, 155.88, 155.89, 155.90, 155.91, 155.92, 155.93, 155.94, 155.95, 155.96, 155.97, 155.98, 155.99, 156.00, 156.01, 156.02, 156.03, 156.04, 156.05, 156.06, 156.07, 156.08, 156.09, 156.10, 156.11, 156.12, 156.13, 156.14, 156.15, 156.16, 156.17, 156.18, 156.19, 156.20, 156.21, 156.22, 156.23, 156.24, 156.25, 156.26, 156.27, 156.28, 156.29, 156.30, 156.31, 156.32, 156.33, 156.34, 156.35, 156.36, 156.37, 156.38, 156.39, 156.40, 156.41, 156.42, 156.43, 156.44, 156.45, 156.46, 156.47, 156.48, 156.49, 156.50, 156.51, 156.52, 156.53, 156.54, 156.55, 156.56, 156.57, 156.58, 156.59, 156.60, 156.61, 156.62, 156.63, 156.64, 156.65, 156.66, 156.67, 156.68, 156.69, 156.70, 156.71, 156.72, 156.73, 156.74, 156.75, 156.76, 156.77, 156.78, 156.79, 156.80, 156.81, 156.82, 156.83, 156.84, 156.85, 156.86, 156.87, 156.88, 156.89, 156.90, 156.91, 156.92, 156.93, 156.94, 156.95, 156.96, 156.97, 156.98, 156.99, 157.00, 157.01, 157.02, 157.03, 157.04, 157.05, 157.06, 157.07, 157.08, 157.09, 157.10, 157.11, 157.12, 157.13, 157.14, 157.15, 157.16, 157.17, 157.18, 157.19, 157.20, 157.21, 157.22, 157.23, 157.24, 157.25, 157.26, 157.27, 157.28, 157.29, 157.30, 157.31, 157.32, 157.33, 157.34, 157.35, 157.36, 157.37, 157.38, 157.39, 157.40, 157.41, 157.42, 157.43, 157.44, 157.45, 157.46, 157.47, 157.48, 157.49, 157.50, 157.51, 157.52, 157.53, 157.54, 157.55, 157.56, 157.57, 157.58, 157.59, 157.60, 157.61, 157.62, 157.63, 157.64, 157.65, 157.66, 157.67, 157.68, 157.69, 157.70, 157.71, 157.72, 157.73, 157.74, 157.75, 157.76, 157.77, 157.78, 157.79, 157.80, 157.81, 157.82, 157.83, 157.84, 157.85, 157.86, 157.87, 157.88, 157.89, 157.90, 157.91, 157.92, 157.93, 157.94, 157.95, 157.96, 157.97, 157.98, 157.99, 158.00, 158.01, 158.02, 158.03, 158.04, 158.05, 158.06, 158.07, 158.08, 158.09, 158.10, 158.11, 158.12, 158.13, 158.14, 158.15, 158.16, 158.17, 158.18, 158.19, 158.20, 158.21, 158.22, 158.23, 158.24, 158.25, 158.26, 158.27, 158.28, 158.29, 158.30, 158.31, 158.32, 158.33, 158.34, 158.35, 158.36, 158.37, 158.38, 158.39, 158.40, 158.41, 158.42, 158.43, 158.44, 158.45, 158.46, 158.47, 158.48, 158.49, 158.50, 158.51, 158.52, 158.53, 158.54, 158.55, 158.56, 158.57, 158.58, 158.59, 158.60, 158.61, 158.62, 158.63, 158.64, 158.65, 158.66, 158.67, 158.68, 158.69, 158.70, 158.71, 158.72, 158.73, 158.74, 158.75, 158.76, 158.77, 158.78, 158.79, 158.80, 158.81, 158.82, 158.83, 158.84, 158.85, 158.86, 158.87, 158.88, 158.89, 158.90, 158.91, 158.92, 158.93, 158.94, 158.95, 158.96, 158.97, 158.98, 158.99, 159.00, 159.01, 159.02, 159.03, 159.04, 159.05, 159.06, 159.07, 159.08, 159.09, 159.10, 159.11, 159.12, 159.13, 159.14, 159.15, 159.16, 159.17, 159.18, 159.19, 159.20, 159.21, 159.22, 159.23, 159.24, 159.25, 159.26, 159.27, 159.28, 159.29, 159.30, 159.31, 159.32, 159.33, 159.34, 159.35, 159.36, 159.37, 159.38, 159.39, 159.40, 159.41, 159.42, 159.43, 159.44, 159.45, 159.46, 159.47, 159.48, 159.49, 159.50, 159.51, 159.52, 159.53, 159.54, 159.55, 159.56, 159.57, 159.58, 159.59, 159.60, 159.61, 159.62, 159.63, 159.64, 159.65, 159.66, 159.67, 159.68, 159.69, 159.70, 159.71, 159.72, 159.73, 159.74, 159.75, 159.76, 159.77, 159.78, 159.79, 159.80, 159.81, 159.82, 159.83, 159.84, 159.85, 159.86, 159.87, 159.88, 159.89, 159.90, 159.91, 159.92, 159.93, 159.94, 159.95, 159.96, 159.97, 159.98, 159.99, 160.00, 160.01, 160.02, 160.03, 160.04, 160.05, 160.06, 160.07, 160.08, 160.09, 160.10, 160.11, 160.12, 160.13, 160.14, 160.15, 160.16, 160.17, 160.18, 160.19, 160.20, 160.21, 160.22, 160.23, 160.24, 160.25, 160.26, 160.27, 160.28, 160.29, 160.30, 160.31, 160.32, 160.33, 160.34, 160.35, 160.36, 160.37, 160.38, 160.39, 160.40,

орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вулиць Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови в м. Буча, Бучанського району, Київської області

м. Буча - 2025 р



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної
житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на
земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:026:0220, що розташована в
межах вулиць Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової
забудови в м. Буча, Бучанського району, Київської області

Л2024/4

(Вихідні дані, пояснювальна записка,
основні креслення)

Директор ТОВ «Центр АПЛД»

Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проекту

О. В. Яроцький




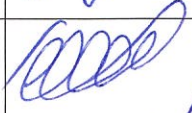


Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

ЗМІСТ ТОМУ		
Позначення	Найменування	Примітка Стор.
1	2	3
	Титульний аркуш.	1
Л2024/4–ЗТ.	Зміст тому.	3
Л2024/4–СП.	Склад проекту	5
Л2024/4- ВУ	Відомість учасників проектування.	6
	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	7
Л2024/4	ВСТУП	8
Л2024/4	1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	10
Л2024/4	1.1. Просторово-планувальна організація території	10
Л2024/4	1.2. Землеустрій та землекористування	10
Л2024/4	1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	13
Л2024/4	1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок	16
Л2024/4	1.5. Забудова територій та господарська діяльність.	17
Л2024/4	1.6. Обслуговування населення.	17
Л2024/4	1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура.	18
	1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.	19
Л2024/4	1.9. Інженерна підготовка та благоустрій території.	20
Л2024/4	2. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	21
Л2024/4	2.1. Просторово-планувальна організація території.	21
Л2024/4	2.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.	22
Л2024/4	2.3. Обмеження у використанні земельних ділянок	23
Л2024/4	2.4. Функціональне зонування території детального планування.	24
Л2024/4	2.5. Забудова територій та господарська діяльність.	32
Л2024/4	2.6. Обслуговування населення.	34
Л2024/4	2.7. Транспортна мобільність та інфраструктура.	36
Л2024/4	2.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт а телекомунікації.	38
Л2024/4	2.9. Інженерна підготовка та благоустрій території	47
Л2024/4	2.10. Землеустрій та землекористування.	50
Л2024/4	2.11. План реалізації містобудівної документації.	52
Л2024/4	3. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.	56
Л2024/4	4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДПТ.	57
	ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ	

№4809-63- VIII від 13.09.2024р.	Рішення Бучанської міської ради.	
Від 28.10.2024р	Завдання на розробку ДПТ.	
	ОСНОВНІ КРЕСЛЕННЯ	
Л2024/4-ГП- 1	Схема розташування території детального плану території в истемі планувальної структури населеного пункту та у планувальній структурі територіальної громади.	
Л2024/4-ГП- 2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	
Л2024/4-ГП- 3	Проектний план, план червоних ліній та схема проектних обмежень у використанні земель.	
Л2024/4-ГП- 4	План функціонального зонування території.	
Л2024/4-ГП- 5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	
Л2024/4-ГП- 6	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.	
Л2024/4- ЗВК, ГПЗ-1	Схема інженерного забезпечення території (Розділи ЗВК, ГПЗ)	
Л2024/4-ЕП- 1	Схема електричних мереж.	
Л2024/4-ГП- 7	Креслення поперечних профілів вулиць	
Л2024/4-ГП- 8	План червоних ліній	
Л2024/4-ГП- 9	Проектна пропозиція	
	ЗЕМЛЄВПОРЯДНА ЧАСТИНА	
Л2024/4-ГП- 10	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	
Л2024/4-ГП- 11	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	
Л2024/4-ГП- 12	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	

СКЛАД ПРОЕКТУ ДПТ			
№ тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
1.	Л2024/4	Вихідні дані, пояснювальна записка, основні креслення.	
2.		Стратегічна екологічна оцінка території (СЕО).	
3.	Л2024/4-ІТЗ ЦЗ	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	

Відомість учасників проектування.

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	

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Проект містобудівної документації місцевого рівня, а саме; детальний план території орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вулиць Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови в м. Буча, Бучанського району, Київської області розроблений ТОВ "Центр АПЛД" на замовлення виконавчого комітету Бучанської міської ради відповідно до рішення сесії Бучанської міської ради №4809-63-VIII від 13.09.2024 р. «Про надання дозволу на розробку детального плану території».

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Мета і завдання розробки ДПТ:

- розміщення житлової забудови;
- уточнення рішень генерального плану м. Буча;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території кварталу;
- уточнення у більш крупному масштабі змін, які сталися за останні роки відповідно до положень генерального плану;
- визначення напрямків створення інженерно-транспортної інфраструктури;
- формування заходів щодо поліпшення стану навколишнього середовища;
- узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території в межах розробки детального плану;

Детальний план території визначає:

- комплексність забудови, благоустрою, врахування інтересів суміжних землевласників;
- планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства і нормативних документів:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» (Зміна 3)
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

Додаткова інформація.

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

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

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

Згідно ДБН Б.1.1-14:2021. «Склад та зміст детального плану території», детальний план розробляють, як правило, на територію, що обмежується магістралями, вулицями, магістральними інженерними мережами або елементами ландшафту.

В даному проекті, згідно з завданням на розроблення ДПТ, до нього було визначено та вказано прилеглу до меж проектних робіт територію завширшки орієнтовно - 50м, яка є умовною зоною огляду навколо ДПТ, для можливості оцінки ситуації в ній, щодо наявних інженерних комунікацій, споруд, доріг, земельних ділянок, обмежень, які впливають на проектну ділянку та ін. Проектними рішеннями не вноситься жодних змін до існуючих суміжних земельних ділянок.

1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1 Ситуаційний план

Ділянка виділена для розробки детального плану території (орієнтовною площею 2.8 га) має прямокутну форму в плані. Природний похилий рельєф із помірним ухилом на північ в рамках 1.6 %. На ділянці присутня лугова рослинність, чагарники, групи листяних дерев, поодинокі дерева хвойних порід. В деяких місцях присутні відвали ґрунту. Дороги з твердим покриттям відсутні, пересування транспортом можливе по ґрунтових та щебневих проїздах.

Ділянка розробки ДПТ розташована в північно-західній частині міста Буча і межує:

- з півночі – незабудована територія присадибних ділянок;
- із заходу – незабудована територія присадибних ділянок;
- з півдня – незабудована територія присадибних ділянок, також будівельний майданчик проектної житлової забудови;
- зі сходу – прилегла існуюча садибна забудова.

Транспортні зв'язки з центром міста та іншими населеними пунктами здійснюється через виїзд на трасу М-07. Основний під'їзд до території ділянки здійснюється з південної сторони по бульв. Л. Бірюкова та по прилеглій вулиці Вишнева. Вулиця Вишнева є ділянкою проектної магістральної дороги загальноміського значення.

Мережі місцевих комунікацій і споруд інженерно інфраструктури, розташованих за межами території детального планування представлені магістральними газопроводами середнього тиску, що проходять на сході, а також охоронною зоною від них (4 м), які не впливають на територію проектування.

1.1.2 Планувальний каркас та система розселення

Планувальна структура в межах детального планування представлена територіями з частково самозалісеними ділянками, луговою рослинністю і чагарниками. Територія проектування пов'язана з планувальною структурою міста Буча прилеглою вулицею Вишнева.

Просторова композиція в межах проектування відсутня в зв'язку з тим, що територія на сьогодні вільна від забудови.

1.2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.2.1 Сучасне використання земель

Характеристика та фактичне використання земель в межах території проектування наведено нижче в таблиці 1.1

№ п/п	Кадастровий номер	Код виду цільового призначен ня	Назва виду цільового призначення	Тип власності	Пл, га	Код виду функціональн. призначення території	Код класифіка- ційного угруповання	
							Клас	Під клас
1	3210945300:01:026:0220	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.54	10102.0	01	02
2	.3210800000:01:026:0387	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.7918	10102.0	01	02
3	. 3210800000:01:026:026	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	1.5	10102.0	01	02
4	. 3210800000:01:026:0290	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.14	10102.0	01	02
5	3210800000:01:026:0244	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.1392	10102.0	01	02
6	3210945300:01:026:0056	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.1407	10102.0	01	02
7	3210800000:01:026:0009	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.1396	10102.0	01	02
8	3210945300:01:026:0058	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	Приватна власність	0.1489	10102.0	01	02

9	3210800000:01:026:0260	02.01	(присадибна ділянка) Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.0342	10102.0	01	02
10	3210800000:01:026:0416				0.0075			
11	3210800000:01:026:0419				0.013			
12	3210800000:01:026:0417				0.0918			
13	3210800000:01:026:0418				0.0918			
14	3210800000:01:026:0287	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна власність	0.074	10102.0	01	02

1.3 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

1.3.1 Стан навколишнього середовища

Клімат.

Місто Буча і прилегла до нього територія характеризуються м'яким, помірно-континентальним кліматом.

Таблиця. Температура повітря, °С:

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Середня місячна і річна температура повітря													
Немішаєве	- 6,1	- 5,8	-0,8	6,6	14,3	17,1	19,0	18,1	13,4	7,4	0,9	-4,0	6,7
Абсолютний мінімум													
Немішаєве	-31	-33	-23	-10	-2	3	6	5	-3	-18	-20	-31	-33
Максимум температури повітря													
Немішаєве	8	9	18	27	31	33	38	37	32	27	22	11	38

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

Максимальна глибина промерзання ґрунту - 1,20 см.

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

Таблиця. Середньомісячна і річна кількість опадів, мм:

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

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

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

Таблиця. Вологість повітря:

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

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

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

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

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

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

Грунти.

За агрогрунтовим районуванням України територія входить до Житомирсько-Коростенського агрогрунтового району.

В межах території забудови на воднольодовникових відкладах сформувались типові поліські ґрунти - дерново-середньошдзолисті супіщані. Рівень родючості ґрунтів невисокий через їх слабку структурованість та бідність поживними речовинами гумусового супіщаного горизонту. Це потребує періодичного підживлення їх органічними та мінеральними добривами протиерозійного закріплення від вітрової ерозії, високий коефіцієнт фільтрації зумовлює потребу в їх зрошенні.

Відповідно "Схеми інженерно-геологічного районування України", територія міста відноситься до категорії незначної складності інженерно-геологічних умов освоєння.

У відповідності з ДБН В. 1.1-12:2014 “Будівництво в сейсмічних районах України) територія відноситься до несейсмічної зони (Карта ОСР 2004-А України).

Фізико-механічні характеристики ґрунтів будуть досліджені в лабораторних умовах по діючим стандартам на пробах ґрунтів на подальшій стадії проектування.

Геологічна будова.

У геологічній будові території беруть участь четвертинні алювіальні відклади. З поверхні майданчик вкритий ґрунто-рослинним шаром.

Ґрунти розділені на інженерно-геологічні елементи (ІГЕ):

ІГЕ 1- Ґрунтово-рослинний шар – супісок.

ІГЕ 2- Супісок пластичний, піщанистий.

ІГЕ 3 - Пісок мілкий середньої щільності.

ІГЕ 4- Суглинок мякопластичний

ІГЕ 5- Суглинок туго пластичний.

ІГЕ 6- Пісок мілкий середньої щільності.

Гідрологія.

Гідрогеологічні умови:

Водоносний горизонт залягає на глибині 3,0-20,0м. Живлення водоносний горизонт отримує переважно за рахунок інфільтрації атмосферних опадів,

Граничні умови - третього роду, за ступенем впливу на фільтрацію-напівобмежені. Ділянка є невідтоплювана. Коефіцієнт фільтрації ІГЕН₂-0,9м\добу. За гідрогеологічними факторами - перша категорія складності.(проста)

Інженерно-геологічні процеси:

Несприятливі сучасні геодинамічні фактори не спостерігаються.

Рослинність.

На ділянці присутні: лугова рослинність, чагарники, групи листяних дерев, поодинокі дерева хвойних порід.

1.3.2 Ландшафтно-рекреаційні території

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

Об’єктів рекреаційного використання – парки відпочинку, лісопарки, санаторії, бази відпочинку, пляжі, мотелі, дитячі-спортивні секції, кемпінги в межах 300-метрової зони огляду навколо проектною території - відсутні.

Матеріали курортологічних ресурсів і медичного зонування для курортних районів –відсутні.

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

1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок

1.4.1 Існуючі 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 Постанови КМУ від 2 червня 2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території» існуючі планувальні обмеження у використанні земель території проектування відносяться до 1 класу.

З урахуванням містобудівної ситуації, планувальні обмеження представлені:

- охоронною зоною від інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд відповідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019: 4 метри від вісі газопроводу середнього тиску;
- шумовий вплив від літаків;
- розподіл території ДПТ за власниками земельних ділянок;
- рельєф ділянки.

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

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

1.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.

1.5.1 Розміщення житлового фонду

На земельній ділянці, в інтересах якої здійснюється розробка детального плану території, будь які споруди, будівлі та будинки відсутні. В східній частині в межах 50-метрової зони огляду за межами проектування розташовані садибні, одноквартирні будинки з господарською забудовою на кожній з ділянок та окремими входами з боку вулиці Вишнева.

1.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах проектування та 50-метрової зони огляду за межами проектування ділові центри, технопарки, технополіси та інших інноваційні об'єкти відсутні.

1.5.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах проектування та 50-метрової зони огляду за межами проектування виробнича забудова, основні промислові, сільськогосподарські, лісогосподарські, рибогосподарські, транспортно-складські, комунальні та інші підприємства відсутні.

1.5.4 Збереження традиційного середовища

Територія детального плану знаходиться за межами об'єктів культурної спадщини та їх охоронних зон.

1.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.

В межах території проектування та 50-метрової зони огляду за межами проектування підприємства і заклади обслуговування населення відсутні.

1.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.

1.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Транспортні зв'язки території проектування з іншими районами та центром міста здійснюються приміськими автобусними маршрутами та легковим індивідуальним автотранспортом.

1.7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Сполучення території детального планування із міжнародними та національними транспортними коридорами, залізничними та автомобільними магістралями, вокзалами, портами та аеропортами здійснюється вулицею Вишнева, яка переходить в бульвар Л. Бірюкова, який є ділянкою магістральної автомобільної дорогою місцевого значення і сполучає район з трасою М-07 - автомобільний шлях міжнародного значення на території України, довжиною 496,7 км, Київ — Ковель — контрольно-пропускний пункт «Ягодин» (державний кордон з Польщею).

1.7.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

В східній частині детального планування проходить вулиця Вишнева, яка частково має тверде покриття та ширину проїзної частини близько 6 метрів. Протяжність вулиці в межах проектування – 150 метрів.

Протяжність вуличної мережі в межах детального планування становить 0.15 км, щільність - 6,0 км/км².

1.7.4 Організація громадського транспорту

Обслуговування території проектування здійснюється приміськими автобусними маршрутами по вулиці Нове Шосе, бульвар Л. Бірюкова. Відстань від зупинки громадського транспорту до найдавшої ділянки проектування становить більше 500 метрів, що відповідає нормативним вимогам.

Протяжність ліній руху автобуса становить 0,9 км, щільність – 6,0 км/км².

1.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В зв'язку з відсутністю забудови на території проектування (існуючі будинки розташовані в 50-метровій зоні) існуючі пішохідні сполучення відсутні.

1.7.6 Організація паркувального простору

В межах території проектування відсутні місця для тимчасового та постійного зберігання автотранспорту в зв'язку з тим, що територія на сьогодні не освоєна та вільна від забудови.

1.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.

1.8.1 Водопостачання та водовідведення

В межах території проектуванні мережі господарсько-питного водопроводу та побутової каналізації відсутні. Вздовж вулиці Вишнева проходять мережі зливоої каналізації. Протяжність каналізації в межах проектування становить 186 метрів.

1.8.2 Електропостачання

Вздовж вулиці Вишнева проходять мережі 0,4 кВ, які виконані повітряними лініями вздовж від трансформаторної підстанції ТП-10/0,4 кВ, яка розташована за межами проектування.

1.8.3 Газопостачання

Вздовж вулиці Вишнева проходить газопровід середнього тиску. Протяжність газопроводу в межах проектування становить 186 метрів.

1.8.4 Теплопостачання

В межах детального планування мережі теплопостачання відсутні.

1.8.5 Трубопровідний транспорт

В межах проектування та 50-метровій зоні огляду за межами проектування мережі трубопровідного транспорту відсутні.

1.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі та об'єкти в межах території проектування відсутні.

1.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.

1.9.1 Інженерна підготовка і захист території

В межах проектування та 50-метровій зоні огляду за межами проектування інженерно-захисні споруди та території зі складними інженерними умовами відсутні.

1.9.2 Благоустрій території

На території проектування відсутні зелені насадження загального користування. Частина території перспективного розміщення житлової забудови на сьогодні покрита чагарниковою рослинністю.

1.9.3 Використання підземного простору

Об'єкти у підземному просторі, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій в межах території проектування відсутні.

1.9.4 Поводження з відходами

Вивезення твердих побутових відходів з території проектування здійснюється спеціалізованою організацією, що обслуговує м. Буча на основі укладених договорів. Вивезення відходів здійснюється на полігон ТОВ «Утіл-Сервіс» (с. Нове Залісся, Бородянського району).

2. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

2.1 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.

2.1.1 Ситуаційний план

Відповідно рішень Генеральної схеми планування території України та схеми планування території Київської області розміщення об'єктів державних та регіональних інтересів в межах детального планування не передбачено.

Відповідно генерального плану м. Буча розміщення об'єктів місцевих інтересів не передбачено. Відповідно рішень генерального плану території розробки ДПТ є кварталом житлової садибної забудови з розміщенням громадської забудови вздовж магістралей міського значення: бульвару Леоніда Бірюкова, вул. Вишнева.

2.1.2 Планувальний каркас та система розселення

Проектна територія передбачає прямокутну планувальну структуру житлових вулиць в червоних лініях. Розміщення багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами інфраструктури і його прибудинкова територія сформовані вздовж існуючої вулиці Вишнева та проектної житлової вулиці.

Трасування нових житлових вулиць визначених генеральним планом м. Буча в детальному плануванні не змінено, а уточнено відповідно до кадастрових ділянок.

Планувальний каркас території проектування пов'язаний з планувальною структурою міста та створює єдину структуру вулиць в червоних лініях.

Обслуговування проектної кількості мешканців закладами обслуговування передбачено за межами детального планування. На території передбачено часткове обслуговування населення шляхом розміщення вбудованих об'єктів торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Код згідно з КВЦПЗ – 02.10.

2.2 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.

На даний час зелені насадження загального користування в межах території проектування відсутні. Розрахунок зелених насаджень загального користування житлових кварталів виконаний відповідно до нормативів таблиці 8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 і становить 6м²/особу (ІІІ зона – лісостепова).

Відповідно розрахунків нормативна площа зелених насаджень загального користування для перспективної чисельності населення (330 осіб) становить 0,2га.

Потреби у забезпеченні зеленими насадженнями загального користування компенсується за рахунок зелених насаджень на території мікрорайону в цілому.

Рішенням детального планування території не передбачено створення лісів, природоохоронних територій та об'єктів, охорони водних об'єктів, впорядкування території їх водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон, визначення територій для заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем, забезпечення формування екомережі.

2.3 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

2.3.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.

В результаті реалізації проектних рішень детального плану території будуть встановлені наступні планувальні обмеження першого та другого класу (відповідно Постанови КМУ від 2 червня 2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території»):

Клас 1:

- території в червоних лініях;
- території в блакитних лініях;
- території в лініях регулювання забудови.

Клас 2:

- охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи;
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта;
- санітарна відстань (розрив) від об'єкта.

2.3.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

В структурі планувальних обмежень детального плану враховані нормативні охоронні зони та санітарні розриви до житлової забудови від регламентованих існуючими еколого-містобудівними нормативами, об'єктів, розташованих в межах ділянки проектування.

На перспективу проектні планувальні обмеження представлені:

- червоні лінії вулиць прийняті шириною 15,0 та 20,0 метрів;
- лінія регулювання забудови (3 та 6 метрів від червоної лінії);
- блакитна лінія (лінія обмеження висоти - 48 метрів);
- охоронна зона (уздовж) газопроводу середнього тиску;
- Охоронна зона від інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд відповідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019:
- 5 метрів від вісі водопроводу;
- 3 метри від вісі самопливної побутової каналізації;
- 3 метри від самопливної дощової каналізації;
- 4 метри від вісі газопроводу середнього тиску;
- 3 метри від дренажу;
- 3 метра від трансформаторної підстанції;
- відстані між підземними інженерними мережами визначати відповідно таблиці додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019

Дані обмеження відносяться до постійного фактору присутності і враховані в проектних рішеннях детального планування.

2.4 ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.

2.4.1 Функціональне зонування територій.

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок в межах детального планування визначені наступні території, характеристика яких наведена нижче в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (КВЦПЗ)		Умови та обмеження використання територій
		Переважні (основні види)	Супутні види	
10102.0	Території садибної житлової забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 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); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)	Червоні лінії вулиць, блакитні лінії, лінії регулювання забудови, відстані від інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд
10101.0	Території багатоквартирної житлової 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; 08.02; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (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)	Червоні лінії вулиць, блакитні лінії, лінії регулювання забудови, відстані від інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд
20300.0	Території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02	Червоні лінії вулиць

2.4.2 Основні принципи планувально-просторової організації території.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального планування, на яких базується проектне рішення являються:

- взаємозв'язки планувальної структури проектної ділянки з планувальною структурою існуючої забудови та рішеннями генерального плану м. Буча, з центральною частиною міста, виробничо – промисловими, комунально – складськими центрами, рекреаційними територіями;
- організація системи проїздів, що доповнюють загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків.

Архітектурно-планувальне рішення по забудові кварталу прийнято на підставі аналізу існуючої містобудівної ситуації, враховуючи особливості території з точки зору санітарно-гігієнічних умов, інженерного забезпечення та ін.

Загальним принципом архітектурно-просторової композиції кварталу є формування комфортного середовища для проживання майбутніх мешканців багатоквартирної житлової забудови, а також для існуючого населення прилеглої території, створення необхідних об'єктів обслуговування мешканців кварталу.

На території земельної ділянки заплановано розміщення 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. В об'ємі багатоквартирного житлового будинку в його підземній частині пропонується розміщення СПП цивільного захисту населення (підземний паркінг+протирадіаційне укриття) на 400 місць з урахуванням рівнозначної доступності для населення. Разом з тим вони можуть використовуватися за основним функціональним призначенням.

При розробці планувального рішення території забудови максимально приділена увага плануванню дворового простору будинку, забезпеченню нової забудови необхідною дворовою інфраструктурою та стоянками тимчасового та постійного зберігання машин.

Архітектурно-просторова композиція передбачає формування зовнішнього ансамблю вздовж основної вулиці Вишневої.

2.4.3 Розподіл території за функціональним використанням

Територія проектування відповідно рішень генерального плану міста Буча відноситься до садибної житлової забудови (сельбищні території) з розміщенням громадської забудови вздовж магістральної вулиці місцевого значення Вишнева.

Детальним планом території пропонується:

- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- розміщення 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури для обслуговування житлової забудови;

- визначення напрямків створення інженерно-транспортної інфраструктури.

За функціональним використанням територія розподіляється на такі функціональні зони: житлової багатоквартирної забудови, житлової садибної забудови, зона вулиць і доріг.

До зони житлової садибної забудови відносяться прилеглі ділянки існуючої садибної забудови.

До зони житлової багатоквартирної забудови відноситься проектний 9-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок.

До зони вулиць і доріг відноситься територія вулиць в червоних лініях, яка призначається для спорудження проїжджої, пішохідної, озелененої частин вулиці, розташування необхідних інженерних мереж у підземному просторі, підзона під'їздів та проїздів, а також підзона пішохідних доріжок. Крім того до даної зони відносяться проїзди до земельних ділянок.

Проектний розподіл території наведено нижче в таблиці 2.2.

таблиця 2.2

№ п/п	Назва показників	За проектом, га	%
	Територія, всього	1.44	100
	З них:		
1.1	Багатоквартирна житлова забудова	0.725	50.34
1.2	Житлова садибна забудова	0.349	24.24
1.3	Вулиці і дороги в червоних лініях	0.366	25.42

2.4.4 Пропозиції щодо режиму використання територій передбачених для перспективної містобудівної діяльності

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів самоврядування щодо використання територій, при розробленні та видачі містобудівних умов й обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

Територію, визначену детальним планом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням передбаченим проектними пропозиціями містобудівної документації.

Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

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

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

План червоних ліній

В документації розроблено план червоних ліній. Розбивочне креслення плану червоних ліній (геодезичного проекту) виконано в масштабі 1:500.

В проектній документації виконані геодезичні розрахунки координат параметрів червоних ліній.

Розрахунки точок (координат), ліній, дирекційних кутів та їх елементи надаються в табличній формі і винесені на кресленні.

Винесення в натуру координат червоних ліній рекомендується перед початком освоєння земельної ділянки, оскільки червоні лінії вулиць і доріг є обмеженням відносно якого буде відбуватись будівництво проектних об'єктів.

2.4.5 Переважні та супутні види використання території

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

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

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

Територія в межах ДПТ представлена житловою забудовою, зоною транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг)

Зона садибної житлової забудови. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Переважні види використання:

- одноквартирні житлові будинки до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках;
- охорона об'єктів культурної спадщини.

Супутні види використання:

- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі, паркінги
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- лазні, сауни;
- внутрішньо кварталні проїзди, пішохідні зони;
- заклади освіти;
- заклади охорони здоров'я та соціальної допомоги;

- заклади культурно-просвітницького обслуговування;
- будівлі торгівлі;
- об'єкти туристичної інфраструктури та заклади громадського харчування;
- будівлі закладів комунального та побутового обслуговування;
- збереження та використання пам'яток природи;
- об'єкти фізичної культури і спорту;
- об'єкти рекреаційного призначення;
- індивідуальне та колективне дачне будівництво;
- земельні ділянки запасу;
- розміщення та постійна діяльність органів і підрозділів ДСНС;
- об'єкти і споруди телекомунікацій;
- об'єкти передачі електричної енергії;
- інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони т.ч. інженерні мережі та комунікації.

Зона багатоквартирної житлової забудови. Призначається для розміщення багатоквартирних житлових будинків.

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки;
- будівлі тимчасового проживання;
- багатоквартирні житлові будинки з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- охорона об'єктів культурної спадщини.

Супутні види використання:

- колективні гаражі, паркінги та автостоянки на 1-2 автомобілі, паркінги;
- внутрішньо кварталні проїзди, пішохідні зони;
- заклади освіти;
- заклади охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- заклади культурно-просвітницького обслуговування;
- збереження та використання пам'яток природи;
- землі природоохоронного призначення;
- об'єкти фізичної культури і спорту;
- земельні ділянки запасу;
- будівлі екстериторіальних організацій та органів;
- будівлі торгівлі;
- об'єкти туристичної інфраструктури та заклади громадського харчування;
- будівлі закладів комунального та побутового обслуговування;
- розміщення та постійна діяльність органів і підрозділів ДСНС;
- об'єкти і споруди телекомунікацій;
- об'єкти передачі електричної енергії;
- інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони т.ч. інженерні мережі та комунікації.

Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній)

Переважні види використання:

- вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;
- охорона об'єктів культурної спадщини.

Супутні види використання:

- земельні ділянки запасу;
- пішохідні тротуари вулиць;
- зелені насадження спеціального призначення;
- інженерні комунікації (наземні та підземні);
- огорожа вулиць;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на о навколишнє середовище.

2.4.6 Містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – *в межах м. Буча Бучанської територіальної громади Бучанського району Київської області;*

2. Інформація про замовника – *Виконавчий комітет Бучанської сільської ради Бучанського району Київської області;*

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки - 02.10 *«Багатоквартирні житлові будинки з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури»;*

3. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) – *Внесення змін до генерального плану м. Буча.*

Зона багатоквартирної житлової забудови

1. Гранично допустима висота будівель у метрах - *48 м (до 16 поверхів включно). Згідно з таблицею 6.1 та п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» рекомендована висота будинків – 9 пов. і більше;*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – *Згідно з п. 6.1.14 табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 35% для будинків 9-10 поверхів з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій;*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) - *450 осіб/га;*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: -

Мінімальна відстань від нових будівель та споруд до:

- червоних ліній – 6 метрів для головних вулиць, 3 метри для житлових вулиць;

- будинків і споруд - Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2.

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

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

- 5 метрів від вісі водопроводу;

- 3 метри від вісі самотпливної побутової каналізації;

- 3 метри від самотпливної дощової каналізації;

- 4 метри від вісі газопроводу середнього тиску;

- 3 метри від дренажу;

Зона садибної житлової забудови

1. Гранично допустима висота будівель у метрах - 12 м (до 4 поверхів включно з мансардним поверхом). Згідно з таблицею 6.1 та п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» рекомендована висота будинків – до 4-х поверхів включно;

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – Згідно з п. 6.1.14 табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 50% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій;

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) - 80 осіб/га;

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: -

Мінімальна відстань від нових будівель та споруд до:

- червоних ліній – 6 метрів для головних вулиць, 3 метри для житлових вулиць;

- будинків і споруд - Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2.

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

заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) – відсутні.

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

- *санітарно-захисна відстань від септику – 5,0 та 8,0 метрів;*
- *санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання (свердловина) – 5 метрів.*
- *5 метрів від вісі водопроводу;*
- *3 метри від вісі самотливної побутової каналізації;*
- *3 метри від самотливної дощової каналізації;*
- *4 метри від вісі газопроводу середнього тиску;*
- *3 метри від дренажу;*

2.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.

2.5.1 Розміщення житлового фонду

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

На території земельної ділянки заплановано розміщення 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

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

Орієнтовна загальна площа багатоквартирного житлового будинку становить 9200 м²

Розрахунок кількості мешканців будинків, що проектується виконується згідно Настанови Мінрегіонбуду від 16.06.2011 №59 та відповідно до ст. 3 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" - 21 м² загальної житлової площі на 1 людину та додатково 10,5 м² на кожну сім'ю.

Кількість квартир – 216.

Загальна площа квартир – 9200 м².

$(9200 - (216 \times 10,5)) / 21 = 330$ мешканців.

Середня житлова забезпеченість становитиме **28,0 м²/особу**.

2.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.

Розміщення ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів детальним планом не передбачено.

2.5.3 Розміщення виробничих об'єктів.

Розміщення промислових, сільськогосподарських, лісгосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств на території детального планування не передбачено.

2.5.4 Збереження традиційного середовища.

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території населеного пункту повинні виконуватися наступні норми Законів України:

Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.

Визначення меж території археологічних об'єктів з їх координуванням.

Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (статті 14 та 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Згідно статті 36 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 подальше ведення робіт і протягом однієї доби повідомити про виявлені знахідки 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.

Також, відповідно до статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

– будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

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.

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»:

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

– дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів; – виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом; – негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;

– сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

Та відповідно до статті 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

2.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.

№ з/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниця виміру потужності	Нормативи ДБН Б.2.2-12:2019	Прийнято по проекту	Необхідна територія для розміщення, га
1	2	3	4	5	7
1.	Заклади дошкільної освіти	місць	1-2 роки – до 60 %; 5-6 років – до 100%	11	За рахунок існуючих закладів міста
2.	Заклад загальної середньої освіти I-III ступенів	місць	до 15 років 100%; 16-18 років 80-90%	35	За рахунок існуючих закладів міста
3.	Станція (підстанція) екстренної медичної допомоги	Виїзди у рік (спецавтомо біль)	4000(0.1)	1040(0.033)	В існуючій лікарні міста
4.	Амбулаторія	Відвідувань за зміну	для дорослих 10- 15 для дітей 4-5	9	В існуючій лікарні міста
5.	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ²	30	10	Вбудовано-прибудовані на території забудови
6.	Басейни криті й відкриті	м ² дзеркала води	20	7	За рахунок існуючих закладів міста
7.	Універсальна зала	місць	10	3	Вбудовано-прибудовані на території забудови
8.	Клубні приміщення	місць	15-20	7	Вбудовано-прибудовані на території забудови
9.	Міська масова бібліотека	місць	2	1	В існуючій бібліотеці міста
10.	Магазини	м ² торгової площі	95	24.7	Вбудовано-прибудовані на території забудови
			110	28.6	
11.	Підприємства харчування	місць	7	1.82	Вбудовано-прибудовані на території забудови

12.	Майстерні побутового обслуговування	робочих місць	1.5-2	1	Вбудовано-прибудовані на території забудови мікрорайону
13.	Пральня	кг білизни за зміну	10	3	прибудовані на території забудови мікрорайону
14.	Відділення зв'язку	Об'єкт	0,39	1	В існуючих закладів міста
15.	Відділення і філії банківських установ	Операційне місце	1 операційне місце на 1-2 тис. жителів	0.330	В існуючих закладів міста

2.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

2.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Мережа вулиць в межах детального плану території представлена головними та житловими вулицями та проїздами характеристика яких наведена нижче в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4.

Назва вулиці	Ширина в червоних лініях, м	Ширина проїздної частини	Протяжність в межах ДПТ, км
Головні вулиці			
вул. Вишнева	20	7.5	143.0
Житлові вулиці			
вул. Проектна 1	15	7	60.0

Протяжність вуличної мережі в межах детального плану – 0.23 км.

Щільність вуличної мережі – 16.4 км/км².

Основні параметри поперечного та поздовжнього профілю вулиць прийняті згідно з рекомендаціями ДБН Б.2.2-12-2019.

Організація дорожнього руху по вулицям розроблена у відповідності з вимогами СОУ 45.2-00018112-048:2010, ДБН В.2.2-5.2011; ДСТУ 2587:2021; ДСТУ 4100:2014.

Рух транспортних засобів по вулицям двосторонній і регулюється при допомозі дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини вулиць.

2.7.2 Організація громадського транспорту

Обслуговування території пасажирським транспортом (автобусом), відповідно до рішень генерального плану, передбачається по існуючих схемі (по вулиці Вишнева).

Проектом не передбачається влаштування автобусних зупинок по вулиці Вишнева так як існуюча зупинка забезпечує нормативний доступу мешканців перспективної житлової забудови (не більше 500 метрів).

2.7.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом намічається:

- розміщення наземних пішохідних переходів на перехрестях вулиць і через вулиці в місцях формування фокусів пішохідного руху (відповідно до ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»);
- для більш зручного пересування інвалідів та маломобільних груп населення передбачається розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах;
- організація мережі шляхів руху пішоходів та велосипедистів з урахуванням вимог щодо інклюзивності;

- межах детального планування передбачено влаштування велосипедних доріжок.

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

2.7.4 Організація паркувального простору

Постійне зберігання легкових автомобілів мешканців, передбачено в підземному паркінгу.

При подальшому проектуванні необхідно провести розрахунок необхідної кількості машино-місць для тимчасового та постійного зберігання легкових автомобілів мешканців багатоквартирного житлового будинку відповідно таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Постійне зберігання легкових автомобілів мешканців садибної житлової забудови передбачається на присадибних ділянках.

2.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.

Попередні проектні рішення по інженерному забезпеченню садибної забудови на території розробки ДПТ прийняті з урахуванням сучасного стану, та розташування в системі розселення Бучанської територіальної громади.

2.8.1 Теплопостачання

Проект теплопостачання території, орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вулиць Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови в м. Буча, Бучанського району, Київської області, розроблений на підставі:

- Завдання на проектування, виданого замовником.
- Генерального плану м. Буча, «Схема енергопостачання»,
- ДБН В.2.5-39-20:2008 «Теплові мережі»,
- ДБН В.2.26-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»

Виходячи з перспективи розвитку території, в межах розробки проекту теплопостачання для забезпечення потреб опалення та гарячого водопостачання приймається:

- об'єктів громадського призначення - від електромережі.
- житлового фонду – автономне, поквартирне, з установкою в кожній квартирі побутового 2-х контурного газового котла.

Остаточне рішення приймається на подальших стадіях проектування, згідно технічних умов.

Розрахункові теплові потоки визначено за укрупненими питомими показниками норм витрат теплоти, у відповідності до нормативних матеріалів:

- ДБН В.2.5-39:2008 "Теплові мережі";
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія"

А також даних по динаміці нового житлового фонду і розселення населення та даних щодо ємності об'єктів громадського призначення, наведених у проекті на кінець проектного періоду.

За результатами розрахунків, орієнтовні величини необхідного теплового потоку для теплопостачання території в межах проектування, за умови 100% покриття потреб теплоспоживання на кінець реалізації обсягів будівництва проектного періоду, наведено в *таблиці.1*

Таблиця 1.

№ з/п	СПОЖИВАЧІ	РОЗРАХУНКОВИЙ ТЕПЛОВИЙ ПОТІК, МВт			
		ОПАЛЕННЯ	ВЕНТИЛЯЦІЯ	ГАРЯЧЕ ВОДОПОСТАЧАННЯ	ВСЬОГО
1	2	3	4	5	6
1.	житловий фонд в межах розробки ДПТ	0,73	—	0,55	1,28
2.	об'єкти соціальної інфраструктури, адміністративного та комерційного призначення в межах ДПТ	0,046	-	0,026	0,72
3	ВСЬОГО		-		2,00

За результатами розрахунків витрат теплоти по споживачах в межах даного проекту, необхідний тепловий потік складе **2,00 МВт**.

Річне теплоспоживання становит **11.811 тис.Гкал/рік**.

Кількість джерел теплоти, місця їх розміщення, та траси нових розподільчих тепломереж уточнюються на подальших стадіях проектування з урахуванням відповідних технічних умов, одержаних в установленому порядку.

2.8.2. Газопостачання

Проект газопостачання території, орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вулиць Вишнева, бульв. Л.Бірюкова та садибної житлової забудови в м. Буча, Бучанського району, Київської області, розроблений на підставі:

- Завдання на проектування, виданого замовником.
- Генерального плану м. Буча , «Схема газопостачання».
- Нормативних документів на проектування газопостачання (ДБН Б.1.1-5-2004 «Газопостачання», «Правила безпеки систем газопостачання України».)

Подальший розвиток системи газопостачання в межах проектування вирішується через будівництво газопроводу низького тиску.

Витрати газу передбачаються :

- на приготування їжі, опалення та гаряче водопостачання житлового будинку.

Теплозабезпечення житлового фонду приймається автономне, з установкою в кожній квартирі побутового газового теплогенератора.

Теплозабезпечення об'єктів соціальної інфраструктури, передбачаються від електромережі.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання" з урахуванням наявності газових приладів.

Результати максимальних розрахункових годинкових витрат природного мережного газу для нових споживачів в межах ДПТ на кінець етапу реалізації проектних пропозицій наведені у таблиці 2.

Таблиця 2.

№ з/п	Споживачі	Витрати газу, м3/год			
		Плити газові для приг. їжі	Теплогенер на оп. та гвп.	Теплоге нер. на., вент.,	Всього
1	2	3	4	5	6
1.	житловий фонд в межах розробки ДПТ всього	46.66	876.96	-	923.62

Річні витрати природного мережного газу для нових споживачів в межах ДПТ на кінець етапу реалізації проектних пропозицій 1,25 млн.м3./ рік.

Місце врізання в існуючий газопровід, траса проектних газопроводів наведено в графічній частині проекту та остаточно уточнюються на подальших етапах проектування із залученням спеціалізованих проектних організацій.

2.8.3. Енергозбереження

З метою енергозбереження коефіцієнт опору теплопередачі огорожувальних конструкцій проектуємих будинків приймається згідно ДБН В.2.26-31:2006 «Теплова ізоляція будівель» не менше ніж:

- Зовнішні стіни - 3,8 м2 ·К/Вт,
- Покриття й перикриття неопалювальних горищ - 4,95 м2 ·К/Вт ,
- Вікна – 0,75 м2 ·К/Вт.

Ці значення можна досягнути за рахунок прийняття в конструкції стіни, покриття та перекриття ефективних утеплювачів.

В проектуємому будинку для виключення непродуктивних втрат тепла приймається тепла ізоляція трубопроводів.

Системи опалення проектується з автоматичним регулюванням. Для стимулювання енергозбереження споживачами передбачається встановлення термостатів у кожного опалювального прилада.

2.8.4. Водопостачання

Джерелом водопостачання території, території, орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудову з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вулиць Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови в

м. Буча, Бучанського району, Київської, є магістральні мережі централізованого водопроводу міста.

Територія, що проектується обладнана вуличними мережами водопроводу..

Для вирішення схем водопостачання та водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів питної води та води технічної якості. Питомі показники водоспоживання та водовідведення прийняті за Державними будівельними нормами містобудування ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація». При розробці галузових схем необхідно врахувати закон України «Про питну воду та питне водопостачання (стаття 29) і постанову КМ України № 1107 від 25.08.2004р. «Про затвердження порядку розроблення та затвердження нормативів госп-питного водопостачання».

Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення зведено в таблицю ВК-1:

Таблиця ВК-1

Найменування	Одиниця виміру	Кількість одиниць	Питома норма, л/добу	Об'єм,
				м3/добу
1	2	3	4	5
Житлова забудова	жителі	330	250	82,5
Приміщення торгівлі	пр/зміну	25	20	0,50
Поливання-миття територій:	жителі	330	40	12,20
Разом (макс. доба):				95.20
Стічні води:				83.00

Необхідний об'єм питної води на розрахунковий етап складе 83.00 м3/добу. Подача води до нових житлових будинків передбачається централізованим міським водопроводом з підключенням до існуючих вуличних мереж міста.

Мережа водопроводу – кільцева, господарсько-протипожежна. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі та забезпечують гасіння будівлі. Розрахункові протипожежні витрати при розрахункових пожежах для населення –15 л/с на зовнішнє, 2х2,5 л/с - на внутрішнє. Норми витрат прийняті у відповідності ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій – 12.20 м³/добу. На ці потреби пропонується використання ґрунтових вод, а також мережі водопроводу два рази на добу у години мінімального водоспоживання.

Полив проїзної частини вулиць передбачається поливними машинами. Питання розробки локальних систем поливу вирішується на наступних стадіях проектування з залученням галузевих організацій, через техніко-економічні розрахунки і обґрунтування, визначення джерел, на підставі сучасних технічних умов та інвестиційних пропозицій.

Заходи щодо забезпечення водою питної якості:

- кільцювання водопровідних мереж;
- демонтаж та перекладка водопровідних, що потребують заміни з перепідключенням всіх споживачів;
- розробка спеціалізованої проектної документації на реконструкцію і розвиток системи водопостачання з урахуванням рішень детального плану території, щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування. Заходи, що пов'язані з підключенням до міських систем і місця підключення, а також щодо будівництва та реконструкції споруд і мережі загальноміських систем і їх вартість визначаються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов підприємства водопровідно-каналізаційного господарства міста Буча.

2.8.5. Водовідведення

Територія, що проектується, обладнана вуличними мережами каналізації.

Для вирішення схеми водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів води і стічних вод. Питомі показники водоспоживання прийняті

відповідно до ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація». Об'єм побутових стічних вод по проекту ДПТ складає 342.5м³/добу.

Заходи на етап реалізації ДПТ щодо системи каналізації:

- розробка спеціалізованої проектної документації на реконструкцію і розвиток системи водовідведення з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування. Заходи, що пов'язані з підключенням до міських систем і місця підключення, а також щодо будівництва та реконструкції споруд і мережі загальноміських систем і їх вартість визначаються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов підприємства водопровідно-каналізаційного господарства міста Ірпінь.

Відведення стічних вод передбачається за рахунок рел'єфу та будівництва внутрішньо-дворових та магістральних колекторів дощових каналізаційних мереж. Відповідні рішення визначаються на наступних стадіях проектування.

2.8.6. Електропостачання

Загальна частина

Проект електропостачання детального плану території орієнтовною площею 2,8 га для розміщення багатоповерхової житлової забудови з об'єктами громадського призначення на земельній ділянці з кад. номером №3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вулиць Вишнева, бульв. Л.Бірюкова та садибної житлової забудови в м. Буча, Бучанського району Київської області розроблений на підставі таких вихідних даних:

1. Технічного завдання на проектування.
2. Генерального плану території.
3. ДБН В.2.5-23-2010р. "Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення".
4. Правил улаштування електроустановок.

Проектна схема електропостачання.

За ступенем надійності електропостачання відноситься до II категорії електропостачання.

Проектована схема живлення будинку передбачається кабельними лініями від проекрованої вбудованої ТП 2х400 кВА. Схема живлення проекрованої ТП виконується згідно технічних умов, що видаються оператором системи розподілу в процесі подальшого проектування.

Визначення розрахункових електричних навантажень.

Споживачами електричної енергії комплексу є: силові установки, освітлювальне обладнання та обладнання укриття.

Розрахункові навантаження прийняті на підставі розрахунку за питомими навантаженнями.

Питомі розрахункові навантаження прийняті згідно ДБН В.2.5-23- 2010 "Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення". Дані підрахунку потужності електроприймачів наведені в таблиці №1.

Низьковольтні кабельні мережі.

Мережі живлення виконуються кабелем АВБбШв-1 кВ. Зовнішнє освітлення території передбачається кабелем ВВГ в землі в земляній траншеї на глибині 0,7 м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною кабелі прокладаються в двостінних гофрованих трубах, що призначенні для прокладання в землі на глибині 1м.

Облік електроенергії передбачається в ввідно-розподільчих щитах будинку. Для керування вуличним освітленням передбачається шафа з автоматичним керуванням вуличним освітленням за допомогою астрономічного реле часу, багатотарифним лічильником електроенергії.

Лічильники передбачаються з можливістю включення в систему АСКОЕ за допомогою концентратора з GSM модулем.

Зовнішнє освітлення.

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

Живлення світильників внутрішньо-будинкової території передбачається парковими світильниками висотою 4м.

Мережі зовнішнього освітлення передбачаються кабелем АВВГ-1 кВ, який прокладається в земляній траншеї на глибині 0,7 м від планувальної позначки землі.

Внутрішнє електрообладнання.

Проект внутрішнього електрообладнання будинку розроблений для напруги 380/220 В при глухозаземленій нейтралі трансформатора. Система заземлення прийнята TN-C-S. Передбачається встановлення ввідно-розподільчих щитів в електрощитовій будинку.

Проектом передбачено застосування електрокабелів та електропроводів стійких до поширення полум'я і таких, що мають помірну димоутворювальну здатність, малонебезпечних за токсичністю продуктів горіння.

Заходи щодо енергозбереження.

Освітлювальні прилади прийняті світлодіодними, що мають підвищені світлотехнічні характеристики при пониженому електроспоживанні електроенергії.

Керування освітленням внутрішніх мереж виконується пристроями короткочасного включення освітлення сходових клітин (датчики руху з фотореле).

Керування вуличним освітленням автоматизоване з можливістю диспетчеризації за допомогою астрономічного реле часу та багатотарифним лічильником електроенергії.

Додатково передбачається два режими роботи вуличного освітлення, а саме нічне та вечірнє освітлення.

Заходи з техніки безпеки й охорони праці.

Конструкція, виконання, спосіб встановлення і клас ізоляції застосовуваного електроустаткування відповідають умовам навколишнього середовища та пожежної безпеки приміщень.

Рівень електричних та магнітних випромінювань від проєктованих електроустановок не викликають погіршення існуючого стану навколишнього середовища.

Для захисту людей від ураження електричним струмом, а також будинків від пожежі передбачаються пристрої захисного відключення ПЗВ.

Види електричних проводок і спосіб прокладки електричних мереж прийняті з урахуванням вимог пожежної безпеки.

Експлуатація електроустановок здійснюється кваліфікованим персоналом. Електромонтажні роботи вести в строгій відповідності з діючими нормами та заходами щодо охорони праці і техніки безпеки.

Табл. 2. Основні показники

№ п/п	Найменування показників	Проектні дані
1.	Джерело живлення	Проектowana вбудована ТП 10/0,4 кВ
2.	Напруга низьковольтних мереж	0,38/0,22 кВ
3.	Максимальна розрахункова потужність: II категорії	330,0 кВт
4.	Річне споживання електроенергії	963,59 МВт х год х рік
5.	Коефіцієнт потужності	0,92

Табл.1

Розрахунок електронавантажень на будинок							
№ пп	Найменування споживача	Один. вимір.	Рр., кВт договірна	cosφ	Ку	Рр, кВт	Примітки
1	Вбудовані адміністративно-офісні приміщення (S=300м.кв., Рел.оп.=3,5 кВт)	кВт	45,00	0,85	0,4	18,00	Ку=0,4 ДБН В.2.5.-23- 2010 табл.3.14
		кВт	24,00	1,00	0,8	19,20	
		кВт	69,00	0,90		37,20	
2	Вбудовані торговельні приміщення (S=300 м.кв., Рел.оп. =6,5 кВт)	кВт	45,00	0,85	0,8	36,00	Ку=0,8 ДБН В.2.5.-23- 2010 табл.3.14
		кВт	24,00	1,00	0,8	19,20	
		кВт	69,00	0,90		55,20	
3	РЩ-УК (укриття режим очікування)	кВт	1,50	0,92	1	1,50	
4	Житлова частина ВРП	кВт	236,10	0,90	1	236,10	Ку=1 ДБН В.2.5.-23- 2010 табл.3.14
	Разом					330,00	

Табл.2

Максимальна розрахункова потужність на житлову частину								
№ пп	Найменування споживача	Один. вимір.	Рпит.	Рвст, кВт	Кп	cosφ	Рр, кВт	Примітки
1	Квартири - житло 1 виду, 1-го рівня електрофікації (216 кв з газовими плитами)	кВт/кв	0,990			0,92	213,75	ДБН В.2.5.-23- 2010 табл.3.1 Рр=5 кВт на вводі
2	Самоергулівні електроворінки	кВт		0,32	0,90	0,98	0,29	
3	Ліфти (3шт х Рвст.=6,5кВт)	кВт		19,50	0,80	0,65	15,60	
4	Насосна гос.питна	кВт		3,00	0,90	0,85	2,70	
5	Обладнання інтернет	кВт		1,00	1,00	0,92	1,00	
6	Замково переговорний пристрій	кВт		0,75	0,90	0,92	0,68	
7	Освітлення території	кВт		2,08	1,00	0,92	2,08	
8	Освітлення заг.будинкове	кВт		4,00	0,00	0,92	0,00	Врпховано в Рпит квартир
	Разом					0,90	236,10	

2.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

Телефонний зв'язок

На сьогодні по території міста телефонний зв'язок здійснюється через АТС, що розташована в м. Буча.

Для визначення конкретного обсягу робіт та місця підключення необхідно отримати в обласній дирекції ВАТ «Укртелеком» чи іншого оператора зв'язку технічні умови.

Телефонна мережа передбачається кабельною в телефонній каналізації до шафів, повітряною для абонентських ліній і будується по одноступеневій шафовий системі, або виконана волоконно-оптичними кабелями.

Подальший розвиток волоконно-оптичної мережі дозволить надати телекомунікаційні послуги за допомогою сучасних технологій (FTTx та xDSL) та задовольнити потреби в повному обсязі. Розвиток стільникового зв'язку передбачає надання доступу до мережі Інтернет за технологією UMTS або LTE.

Проводове мовлення

Радіофікацію передбачити від існуючого радіовузла

Мережа проводового мовлення передбачається кабельною в окремому каналі телефонній каналізації або повітряною, що прокладається на електроопорах.

Підключення, тип та потужність радіоточок вирішується на подальших стадіях проектування згідно до технічних умов компанії «Укртелеком».

Телебачення

На території проектування рекомендується установка локальних систем телебачення, здатних приймати цифрові (DVB-T2) сигнали телебачення від найближчого передавача. Для цього передбачається встановлення телевізійних антен дециметрового діапазону (внутрішнього або зовнішнього виконання в залежності від умов прийому), які розміщуються як правило в житловій забудові. Телевізійні антени дециметрового діапазону підключити до цифрового ефірного приймача або до САМ-модуля, для телевізорів з можливістю прийому сигналу DVB-T2.

Підключення передбачено від найближчого оптичного вузла, що обслуговується, передбачається прокладання волоконно-оптичного кабелю в існуючій та проектній телефонній каналізації.

2.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.

2.9.1 Інженерна підготовка і захист території.

Інженерна підготовка території проекрованої ділянки - це 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 з урахуванням функціонального зонування, планувальної організації, а також прогнозування екологічних змін навколишнього середовища.

Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території;
- спеціальні - організація відведення дощових і талих вод;
- влаштування дренажу.

Підготовка території розроблена за принципами максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схемою передбачається влаштування проектних вулиць з асфальтобетону та проїздів з мощення ФЕМ.

Схема вертикального планування території виконана з урахуванням наступних вимог:

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

Поздовжні ухили вулиць передбачено в межах від 5‰ до 18.4‰.

Поперечні профілі вулиць прийнято безбордюрного профілю і шириною проїзної частини 5,5 м, та тротуарами по 1,0-1,5 м.

За рахунок поперечних ухилів проїзної частини 20‰, тротуарів 20‰ і поздовжніх ухилів вулиць відбуватиметься водовідведення поверхневої води передбачено на рельєф.

Всі підземні конструкції (зовнішні, а при необхідності і внутрішні, стіни та днище фундаментів будівель і споруд) виконувати з посиленою гідроізоляцією. Всі підземні комунікації необхідно виконувати із стійких антикорозійних матеріалів.

Дренаж, який передбачено створити навколо проектних будівель та споруд передбачено відвести до мережі самопливної каналізації.

Подальше уточнення зрізки та підсипки, влаштування дренажу на регулювання поверхневого стоку буде проводитись на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» та «Робоча документація»).

2.9.2 Благоустрій території.

Зелені насадження загального користування житлових кварталів відповідно до нормативів таблиці 8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 має становити 6 м²/особу (III зона – лісостепова).

Відповідно розрахунків, нормативна площа зелених насаджень загального користування для перспективної чисельності населення (330 осіб) становить 0,198 га.

Потреби у забезпеченні зеленими насадженнями загального користування компенсується за рахунок зелених насаджень на території мікрорайону.

Благоустрій та озеленення територій виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:201 «Благоустрій територій».

Для формування багатоквартирної житлової забудови проектним рішенням передбачається: облаштування території, її благоустрій та озеленення, встановлення малих архітектурних форм.

Запроектовано систему пішохідних доріжок та озеленення обмеженого використання.

Пропонується організація смугових захисних та декоративних насаджень дерев. Цей вид насаджень – суттєва перепона розповсюдженню забруднюючих повітря речовин від згорання автомобільного палива внаслідок інтенсивного розвитку цього виду транспорту і скупчення його на території житлової забудови.

Озеленення прибудинкової території формується між житловим будинком і вулицею або проїздом (прибудинкові смуги), між проїздом та зовнішніми межами території: на прибудинкових ділянках – квітники, вертикальне озеленення (рідко), компактні групи кущів, невисокі окремі дерева; на іншій території – вільні композиції і різноманітні прийоми озеленення.

Відстань від майданчиків контейнерів для сміття до вікон житлових будинків приймається не менше 20 м, але не далі 100 м від найвіддаленішого входу в будинок.

Майданчики контейнерів розташовуються вздовж проїзної частини вулиць.

2.9.3 Використання підземного простору

Використання підземного простору в межах детального планування передбачено для розміщення підземного паркінгу для зберігання автотранспорту мешканців багатоквартирного житлового, а також як споруду подвійного призначення - протирадіаційне укриття на 400 місць.

Для прокладання інженерних мереж теж використовується підземний простір.

2.9.4 Поводження з відходами

На перспективу вивезення сміття передбачено по існуючій схемі – спеціалізованою організацією на основі укладених договорів.

Відповідно до норм ДБН Б.2.2-12-2019 обсяг утворення твердих побутових відходів та сміття з вулиць, на розрахунковий період проекту, складе 0,13 тис. т/рік (чисельність населення 330 осіб; норма утворення ТПВ на одну особу - 350

кг/рік та додатково 10%, що враховують утворення великогабаритних, ремонтних та будівельних відходів; норма утворення сміття з вулиць - 5 кг/м², площа удосконаленого покриття (в межах ДПТ) – 3775 м²).

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

- забезпечення повного збору та своєчасного знезараження і знешкодження всіх видів відходів.

- визначення спеціальних місць – майданчиків для організованого збору ТПВ.

- впровадження системи роздільного збору, сортування з наступним використанням і утилізацією;

- модернізація спецавтотранспорту та іншої техніки для санітарного очищення.

2.10. 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.

Також сформовано План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Містить інформацію щодо земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану території, відомості про обчислення площі земельної ділянки, наявні обмеження у використанні земель.

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

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

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

Поділ земельної ділянки

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

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

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі поділу або об'єднання земельних ділянок запис про державну реєстрацію

земельної ділянки та кадастровий номер земельної ділянки скасовуються, а Поземельна книга на таку земельну ділянку закривається. У Поземельній книзі на земельні ділянки, сформовані в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, здійснюється запис про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованих кадастрових номерів земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельної ділянки

Відповідно до ст. 20 Земельного Кодексу України, при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

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

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

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

2.11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.

При реалізації рішень ДПТ необхідне виконання наступних заходів:

- оприлюднити проект;
- затвердити проектну містобудівну документацію;
- розробити документацію із землеустрою;
- розробити та погодити проектну документацію;
- отримати умови підключення до існуючих мереж водопостачання, газопостачання та електропостачання;
- узгодити питання знесення будівель та споруд з їх власниками;
- вирішити питання щодо розташування та проектування нового будівництва об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- узгодження питань забудови та іншого використання територій, з суміжними територіями (власниками земельних ділянок);
- виконати благоустрій прилеглої території (окремо вулиць).

На реалізації рішень детального плану ДПТ розглядається в цілому. При виконанні робочої документації можливо виділення черг будівництва та пускових комплексів для поетапної реалізації об'єкта.

Організаційне забезпечення реалізації детального плану повинен здійснювати спеціально уповноважений орган місцевої виконавчої влади, основною функцією якого є контроль за виконанням рішень детального плану.

Подальше використання території, відповідно до пропозицій генплану, вести з урахуванням планувальних обмежень, в узгодженні з плануванням і забудовою інших об'єктів, які межують з даною земельною ділянкою.

2.11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Реалізація проектних рішень затвердженого ДПТ передбачається одноетапно:

(короткостроковий - до 5-ти років), що передбачає розробку робочої документації комплексної забудови території ДПТ в складі: вертикального планування, проектування доріг, вулиць, проектування інженерних мереж та споруд із забезпеченням охоронних зон, будівництво житлового будинку з повною інженерною забезпеченістю.

2.11.2. Перелік видів містобудівної документації стосовно території розробки демального плану.

На територію проектування впливають рішення затвердженої містобудівної документації вищого рівня: схема планування території Київської області, затверджений генеральний план м. Буча, ДПТ суміжних ділянок.

2.11.3. Перелік відповідності містобудівної документації.

При розробці детального плану території були враховані рішення містобудівної документації регіонального рівня «Схема планування території Київської області» а також затвердженого генерального плану м. Буча.

2.11.4. Перелік врахованих положень, наявних документів стратегічного планування.

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

1. Стратегія розвитку Київської області на 2021-2027 роки (рішення Київської обласної ради №858-35-VII від 22.06.20 р. (зі змінами від 24.12.2020 №048-01-VIII));
2. Програма енергозбереження (підвищення енергоефективності) Київської області на 2020-2027 роки;

Програма охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів Київської області на 2023-2026 роки (рішення Київської обласної ради №472-15-VIII від 23.12.22 р).

2.11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.

На території розробки ДПТ землі історико-культурного призначення відсутні, а також об'єкти культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано. Зазначена земельна ділянка не належить до зон охорони пам'яток.

2.11.6. Перелік врахованих матеріалів.

При розробленні детального планування були враховані матеріали проекту внесення змін до генерального плану м. Буча, дані Державного земельного кадастру (Публічна кадастрова карта України) та інвестиційні наміри забудовника.

2.11.7. Перелік адміністративних заходів по реалізації рішень містобудівної документації.

Перелік адміністративних заходів по реалізації рішень містобудівної документації

1. Місцева адміністрація розробляє заходи та контроль за виконанням рекомендацій ДПТ по реалізації рішень містобудівної документації в три етапи будівництва.
2. Місцева адміністрація визначає замовників та джерела фінансування на проектування та будівництво на кожному етапі.
3. Місцева адміністрація активно сприяє в своєчасному оформленню всіх юридичних документів і технічних умов для реалізації рішень ДПТ в закладені проектом термін

Таблиця 12.2.1

№	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Очікувані впливи на основні проектні показники	Очікувані впливи та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Перший етап (до 5-ти років)	Розрахунковий період (6-10 років)	Позарозрахунковий період (понад 10 років)	
1	Будівництво Багато- квартирного житлового будинку	Розділ «Житловий фонд та розселення»	Забезпечення комфортним проживанням, збільшення надходжень до бюджету міста	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	- збільшення потужності інженерного забезпечення території; - збільшення інтенсивності руху автотранспорту; - збільшення обсягів утворення ТПВ	*			1. Розбудова вулично-дорожньої мережі. 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.
2	Розбудова вулично- дорожньої мережі	Розділ «Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок»	Забезпечення зв'язків з існуючою вуличною мережею села, закладами освіти та охорони здоров'я міста	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	- збільшення обсягів утворення ТПВ	*			1. Інженерна підготовка території 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.

3	Прокладання мереж водопостачання	Розділ «Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд», підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Для забезпечення водопостачання	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів	*			1. Розбудова вулично-дорожньої мережі. 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.
4	Прокладання мереж водовідведення (побутової та дощової каналізації)	Розділ «Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд», підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Для забезпечення водовідведення побутових та дощових стоків	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів	*			1. Розбудова вулично-дорожньої мережі. 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.
5	Підключення до мереж газопостачання	Розділ «Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд», підрозділ «Газопостачання»	Для забезпечення газопостачання житлового будинку	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів	*			1. Розбудова вулично-дорожньої мережі. 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.
6	Прокладання кабельних мереж ЛЕП 10 кВ та 0.4 кВ. Влаштування ТП 10/0.4	Розділ «Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд», підрозділ «Газопостачання»	Для забезпечення електропостачання	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів	*			1. Розбудова вулично-дорожньої мережі. 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.
9	Противопожежні заходи	Розділ «Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд», підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Для забезпечення пожежної безпеки забудови	Не впливає на досягнення індикаторів, визначених завданням	Не впливає на показники та індикатори в межах тематичних підрозділів інших розділів	*			1. Розбудова вулично-дорожньої мережі. 2. Розбудова систем інженерного забезпечення території.

3. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.

Керуючись Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови території» №2486-IX від 29.07.2022р. розробленим детальним планом передбачені відповідні заходи по цивільному захисту населення проектуемого житлового комплексу.

В складі багатоквартирного житлового будинку, в його підземній частині пропонується розміщення приміщень цивільного захисту населення подвійного призначення (СПП на 400 місць) з урахуванням рівнозначної доступності для населення. Разом з тим вони можуть використовуватися за основним функціональним призначенням, як підземний паркінг для зберігання особистого транспорту мешканцями житлового будинку.

Запроектовані об'єкти мають відповідати призначенню і зберігають необхідні експлуатаційні якості протягом встановленого терміну експлуатації (50 років).

При цьому забезпечуються: гарантія безпеки для життя і здоров'я людей, майна і довкілля; збереження цілісності об'єкта та його основних частин з гарантованою можливістю використання об'єктів за призначенням і нормальним функціонуванням технологічного процесу, включаючи жорсткість будівельних конструкцій, тепло- й звукоізоляційні властивості огорожувальних конструкцій, герметичність; обмеження ступеню ризику з дотриманням вимог щодо вогнестійкості конструкцій, надійності систем і мереж життєзабезпечення, безвідмовної роботи захисних пристроїв.

На наступних стадіях проектування розробку проектної документації виконувати на основі технічних умов наданих обласним штабом цивільної оборони у відповідності з вимогами ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».

4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ по ДПТ

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	існуючий стан	Проектний період	Середньо-строк. період (до 10 років)
1	2	3	4	5	6
1	Територія				
1.1	Територія в межах розробки ДПТ, в т.ч.:	га	1.44	1.44	Згідно перспективного плану просторового розвитку громади
	Житлова забудова, в тому числі:				
1.2	- квартали садибної забудови	-“-	0.349	0.349	-
1.3	- квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	-“-	-	0.725	-“-
1.4	-зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	-“-	-	-	-“-
1.5	- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	-“-	0.034	0.366	-“-
1.6	-інші території (вільні від забудови присадибні ділянки)	-“-	1.057	-	-“-
2	Населення				
2.1	Чисельність населення всього, в тому числі:	осіб	-	1950	Згідно перспективних демографічних показників
2.2	У садибній забудові (384 садиби)	осіб	20	20	-“-
2.3	У багатоквартирній забудові	осіб	-	330	-
2.4	Щільність населення (брутто)	люд./га	14	243	-“-
3	Житловий фонд	тис.м ²	0.72	9.92	-“-
3.1	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	36	28.34	-“-
3.2	Середня поверховість житлової забудови	поверхів	1-3	1-3; 9-10	-
4	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Заклади дошкільної освіти (За межами розробки ДПТ)	місць	-	11	Згідно перспективних демографічних показників
4.2	Заклади загальної середньої освіти (За межами розробки ДПТ)	учнів	-	35	-“-
4.3	Заклади первинної медичної допомоги (За межами розробки ДПТ)	відвідувань за зміну	-	9	-“-
4.4	Заклади вторинної та третинної медичної допомоги (За межами розробки ДПТ)	ліжок	-	9	-“-

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	існуючи й стан	Проектний період	Середньо- строк. період (до 10 років)
1	2	3	4	5	6
4.5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	-	80	-"
5	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км	0.15	0.203	-"
5.2	Магістральні вулиці місцевого значення	км	-	0.143	Згідно перспективного плану просторового розвитку громади
5.3	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км ²	6,0	16,2	-"
5.4	Магістральної мережі	км/км ²	-	9.92	-"
5.5	Довжина ліній вуличного громадського транспорту, автобус	км	-	0.143	-"
5.6	Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	-	9,92	-"
5.7	Довжина велосипедних доріжок	км	-	0.39	-"
5.8	Щільність мережі велосипедних доріжок	км/км ²	-	27,1	-"
5.9	Відкриті автостоянки для тимчасового та постійного зберігання автомобілів	маш.-місць	-	38	-"
6	Інженерне обладнання				
6.1	Водопостачання: водоспоживання	тис.м ³ /рік	-	30,295	-"
6.2	Каналізація: сумарний об'єм стічних вод	-"	-	34,748	-"
6.3	Електропостачання сумарне	МВт год рік	-	963,59	-"
6.4	Газопостачання сумарне	млн.м ³ /рік	-	1,25	-"
6.5	Теплопостачання сумарне	Тис.Гкал./рік	-	11.811	-"
	Інженерна підготовка та благоустрій				
7.1	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до території	-	0.74 51.4%	-"
7.2	Протяжність закритих водостоків	км	0.143	0.183	-"
7.3	Охорона навколишнього середовища				
7.4	Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-	-"



БУЧАНСЬКА МІСЬКА РАДА
ШІСТДЕСЯТ ТРЕТЯ СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

(ПО ЗАЧЕРГОВЕ ЗАСІДАННЯ)
Р І Ш Е Н Н Я

13.09.2024

№ 4809-63-VIII

**Про розробку детального плану території,
орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення
багатоквартирної житлової забудови з об'єктами
громадського призначення, на земельній ділянці,
з к.п: 3210800000:01:026:0220, що розташована в
межах вул Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної
житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району,
Київської області**

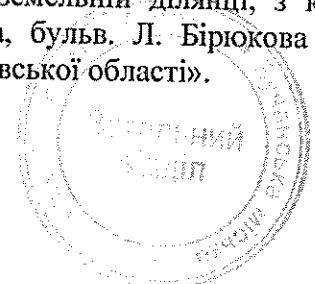
З метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови території, що розташована в межах вул. Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області, враховуючи звернення Костюк М.О., власника земельної ділянки, з кадастровим номером: 3210800000:01:026:0220, щодо розробки детального плану території для розміщення багатоквартирної житлової забудови, 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 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.п: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вул Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови, 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 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.п: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вул Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області».

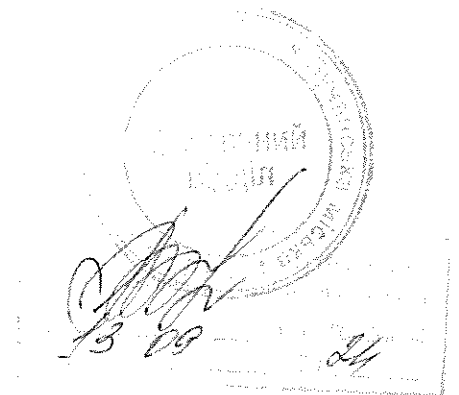


4. Після розробки містобудівної документації на місцевому рівні, а саме: «Детальний план території, орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вул Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови, 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 ФЕДУР



“ПОГОДЖЕНО”

Директор ГОВ «Центр АПЛД»

Юлія КОВАЛЕНКО



“ЗАТВЕРДЖЕНО”

Заступник міського голови

Людмила РИЖЕНКО



“ЗАТВЕРДЖЕНО”

Директор комунального підприємства

«Бучабудзамовник» Бучанської

міської ради

Анатолій ГРЕБЕНЮК



“ПОГОДЖЕНО”

Керівник відділу містобудування та

території Бучанської міської ради

Вадим НАУМОВ

ЗАВДАННЯ

на розробку матеріалів «Детальний план території, орієнтовною площею 2,08 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, на земельній ділянці, з к.н: 3210800000:01:026:0220, що розташована в межах вул Вишнева, бульв. Л. Бірюкова та садибної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області»»

Поряд. номер	Найменування розділів завдання	Зміст розділів завдання
1.	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2.	Підстава для проектування	Рішення сесії Бучанської міської ради №4809-63-VIII від 13.09.2024р.
3.	Замовник розроблення містобудівної документації	Комунальне підприємство «Бучабудзамовник» Бучанської міської ради.
4.	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації визначається умовами договору. Тривалість погоджуючи процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації короткострокового періоду – до 3-ти років.
5.	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Територія житлової багатоквартирної забудови. Площа ділянки 2,08 га.
6.	Перелік наявних вихідних даних	Перелік вихідних даних визначається у відповідності до постанови Кабінету міністрів № 926 від 1 вересня 2021 року Про затвердження порядку розроблення, оновлення,

		внесення змін та затвердження містобудівної документації. Рішення сесії Бучанської міської ради №4809-63-VIII від 13.09.2024р.
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Межі та площа території на яку розробляється містобудівна документація визначена рішенням Бучанської міської ради. Площа території в цілому складає 2,08 га. Територія, що розробляється детальним планом обмежена: - з півночі –зона перспективної садибної забудови; - з півдня –зона багатоквартирної забудови; - зі сходу – вул.. Вишнева; - із заходу – зона перспективної садибної забудови.
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Визначається замовником.
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Уточнення положень генерального плану і проекту зонування території (планувальної структури та функціонального призначення території); Визначення містобудівних умов та обмежень; Визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо попереднього проведення інженерного забезпечення території; створення місць відпочинку; транспортної та пішохідної інфраструктури та розміщення місць паркування транспортних засобів; Охорони та поліпшення навколишнього середовища та інше.
10.	Перелік індикаторів розвитку	- Демографічні показники; - Показники житлового фонду; - Кількість створених робочих місць на короткострокову перспективу; - Забезпечення території енергоефективним інженерним обладнанням; - Зони відпочинку, місця проведення дозвілля, спортивні майданчики.
11.	Графічні матеріали	Перелік графічних матеріалів, що розробляються у складі детального плану території визначається відповідно до таблиці 7.1; 7.2 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад містобудівної документації на місцевому рівні»
12.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів відсутній
13.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її	Здійснюється відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права»

	замовнику	
14.	Формат електронних документів містобудівної документації	Електронні файли в форматі *.pdf, TXF/SIT (ГИС Панорама), SHP та Digitals (або еквівалент), GeoTIFF/ Згідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» №632 від 9 червня 2021 року створюється у вигляді пакета файлів у форматах: - баз геоданих, що передаються у форматі File Geodatabase (GDB) або JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні) згідно із структурою, що визначається Міністерством розвитку громад та територій; - eXtensible Markup Language (XML), у яких міститься набір відомостей, які відповідно до законодавства підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, вимоги до змісту, структури і технічних характеристик якого встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051
15.	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 ДБН «Склад містобудівної документації на місцевому рівні»
16.	Додаткові вимоги:	1. Для обслуговування населення передбачити громадську інфраструктуру згідно вимог ДБН. 2. Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) ділянки розробляється спеціалізованою організацією. 3. Інженерно-транспортну інфраструктуру виконати у поєднанні з навколишньою існуючою та проектною забудовою. Зауваження та пропозиції надаються замовнику в паперовому вигляді. Розробник вносить в проект зміни і доповнення, які не суперечать чинному законодавству та державним будівельним нормам.

Головний архітектор проекту

Інженер - землевпорядник



Яроцький О.В.

Бистрова А.В.