



# ФОП ГРАНОВСЬКИЙ

ФОП ГРАНОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ

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

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



## м. БУЧА

### ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в  
межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької,  
Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області**

**ЗАМОВНИК**

КП «Бучабудзамовник»  
БУЧАНСЬОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

**ВИКОНАВЕЦЬ**

ФОП ГРАНОВСЬКИЙ  
ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ

**КИЇВ -2020**



# ФОП ГРАНОВСЬКИЙ

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

АРХ.№ 03/08/20-ДПТ-008

## м. БУЧА

### ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області

### ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Договір № 03/08/20-ДПТ від 03.08.2020 року

ФОП  
Головний архітектор проекту

О. В. Грановський

КИЇВ–2020

Сертифікат

Містобудівна документація «Детальний план території орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області» розроблена авторським колективом ФОП ГРАНОВСЬКИЙ у складі:

Головний архітектор проекту                      О. Грановський                      \_\_\_\_\_

*Архітектурно-планувальна частина*

Провідний архітектор                                      Ю. Євтушок                                      \_\_\_\_\_

## СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
<b>ТОМ 1</b>		
<b>ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ</b>		
<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА</b>		
Пояснювальна записка	Книга	03/08/20-ДПТ-008
<b>II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА</b>		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (фрагмент)	Б/М	03/08/20-ДПТ-001
План існуючого використання території Опорний план Схема існуючих планувальних обмежень	1:1 000	03/08/20-ДПТ-002
Проектний план Схема прогнозованих планувальних обмежень Креслення поперечних профілів вулиць	1:1 000 1:200	03/08/20-ДПТ-003
План червоних ліній	1:1 000	03/08/20-ДПТ-004
Схема організації руху транспорту і пішоходів	1:1 000	03/08/20-ДПТ-005
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:1 000	03/08/20-ДПТ-006
Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	1:1 000	03/08/20-ДПТ-007
<b>III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ</b>		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії	CD-диск	03/08/20-ДПТ-009

## ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА.....</b>	<b>8</b>
<b>ВСТУП .....</b>	<b>9</b>
<b>1. ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ .....</b>	<b>12</b>
<b>2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ .....</b>	<b>14</b>
2.1 Стан навколишнього середовища .....	14
2.2 Екологічна ситуація .....	16
2.3 Інженерно-будівельні умови .....	16
2.4 Характеристика будівель.....	16
2.5 Об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення	16
2.6 Характеристика інженерного обладнання. ....	17
2.7 Характеристика транспорту та вулично-дорожньої мережі .....	18
2.8 Характеристика озеленення і благоустрою.....	18
2.9 Планувальні обмеження.....	18
<b>3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ.....</b>	<b>18</b>
<b>4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ .....</b>	<b>19</b>
<b>5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ....</b>	<b>19</b>
<b>6. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ .....</b>	<b>19</b>
<b>7. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, .....</b>	<b>22</b>
<b>ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ .....</b>	<b>22</b>
<b>8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ .....</b>	<b>22</b>
<b>9. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ.....</b>	<b>23</b>
<b>10. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК .....</b>	<b>24</b>
<b>11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.....</b>	<b>25</b>
11.1 Водопостачання.....	25
11.2 Водовідведення.....	26
11.3 Дощова каналізація. Відведення поверхневих вод.....	27
11.4 Теплопостачання .....	28
11.5 Газопостачання .....	28
11.6 Електропостачання .....	29

11.7 Санітарне очищення території.....	30
11.8 Протипожежні заходи.....	31
<b>12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ .....</b>	<b>32</b>
<b>13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ .....</b>	<b>33</b>
<b>14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА .....</b>	<b>33</b>
<b>15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 ДО 7 РОКІВ .....</b>	<b>34</b>
<b>16. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ .....</b>	<b>36</b>
<b>17. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.....</b>	<b>38</b>
17.1 Зона садибної житлової забудови .....	38
17.2 Зона інженерної інфраструктури .....	40
17.3 Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній) .....	41
<b>II. ДОДАТКИ.....</b>	<b>42</b>
<b>III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА</b>	

## **I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА**



## **ВСТУП**

Проект містобудівної документації місцевого рівня, а саме «Детальний план території орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області», виконано ФОП ГРАНОВСЬКИЙ, згідно з Рішенням Бучанської Міської ради Київської області № 5144-81VII від 23 липня 2020 року «Про розробку містобудівної документації, а саме: «Детальний план території орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області»», відповідно до завдання на розроблення детального плану території.

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

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

### ***Мета і завдання роботи:***

- уточнення і деталізація проектних рішень генерального плану м. Буча в частині планувальної структури і функціонального призначення території в межах детального плану;
- формування принципів планувальної організації забудови та її просторової композиції;
- встановлення (уточнення) червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення і уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання території;
- визначення напрямків створення інженерно-транспортної інфраструктури;
- формування заходів щодо поліпшення стану навколишнього середовища;
- узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території в межах розробки детального плану;
- охорона та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки, комплексного благоустрою та озеленення;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства.

### ***Детальний план території визначає:***

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтно-організаційної частини території кварталу в районі вулиці Козацької;
- уточнення у більш крупному масштабі змін, які сталися за останні роки відповідно до положень генерального плану;
- забезпечення комплексності забудови, благоустрою, врахування інтересів суміжних землевласників;

- встановлення «червоних ліній» та ліній регулювання забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

***В якості вихідних даних Замовником надані:***

- завдання на розроблення детального плану території, погоджене начальником відділу містобудування та архітектури Бучанської міської ради;
- генеральний план міста Буча виконаний ДП УДНДПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя у 2014 році;
- план зонування території міста Буча виконаний ДП УДНДПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя у 2015 році;
- наміри забудови щодо перспективного розміщення будівель та споруд в межах детального плану території.

***Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства і нормативних документів:***

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці і дороги населених пунктів";
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» (Зміна 2)
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»
- ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди»
- ДБН В.2.2-4-2018 «Заклади дошкільної освіти»
- 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.1.1-14:2012. «Склад та зміст детального плану території», детальний план розробляють, як правило, на територію, що обмежується магістралями, вулицями, магістральними інженерними мережами або елементами ландшафту.

Проектними рішеннями не вноситься жодних змін до існуючих суміжних земельних ділянок, не передбачається винос, демонтаж, переукладання існуючих інженерних мереж.

## **1. ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ**

Буча – місто обласного підпорядкування, розташоване у приміській зоні Києва. На півночі місто межує з територією Блиставицької сільської ради Бородянського району та смт Гостомель, на сході з смт Гостомель, на півдні з м. Ірпінь і на заході з смт Ворзель та територіями Михайлівсько-Рубежівської і Мироцької сільських рад Києво-Святошинського району. Відстань між Києвом та Бучею становить 23,0 км. Головний транспортний зв'язок Бучі з Києвом забезпечує міжнародна дорога державного значення (М-07) Київ-Ковель-Ягодин, яка співпадає з трасою міжнародної європейської магістралі Е-373, та залізнична магістраль Київ-Коростень.

Місто Буча має сприятливі передумови для подальшого соціально-економічного розвитку.

Територія м. Буча розташована у межах Київського Полісся і являє собою акумулювативну рівнину.

В орографічному відношенні територія представляє собою пологохвилясту рівнину, із слабим ухилом на схід, в бік р. Ірпінь. Населений пункт розташований на підвищеній території, що є вододілом між басейнами річок Буча та Рокач. Абсолютні відмітки поверхні змінюються від 106-113 мБС у заплавах річок до 158-164 мБС на вододільних ділянках, на західній околиці міста.

### Клімат

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

Нижче в таблиці 1.1 наведені основні кліматичні показники необхідні для врахування при планувально-містобудівній організації території:

*Таблиця 1.1*

№	Показник	Одиниця виміру	Розмір показника
1.	Температура повітря:		
	- січень	С°	- 6,3
	- липень	С°	+ 18,8
	- середньорічна	С°	+ 6,6
	- абсолютний мінімум	С°	-34
	- абсолютний максимум	С°	+ 39
2.	Тривалість безморозного періоду:		
	- середня	дні	157
	- найбільша	дні	178 (1951 р.)
3.	Розрахункова температура:		
	- самої холодної п'ятиденки	С°	-22
	- зимова вентиляційна	С°	-10,1
4.	Опалювальний період:		
	- середня температура	С°	-1,2
	- період	діб	193
5.	Глибина промерзання ґрунту (МС «Фастов»)		
	- середня	см	85
	- максимальна	см	151
6.	Середньорічна відносна вологість повітря:	%	79
7.	Атмосферні опади:		
	- середньорічна кількість	мм	587

№	Показник	Одиниця виміру	Розмір показника
	теплий період	мм	389
	холодний період	мм	198
	- середньодобовий максимум (МС «Київ, обсерваторія»)	мм	41
	- спостережний максимум (МС «Київ, обсерваторія»)	мм	103 (1902 р.)
8.	Висота снігового покриву:		
	- середньодекадна	см	28
	- максимальна	см	75
9.	Кількість днів із стійким сніговим покривом (МС «Київ, обсерваторія»)	дні	102
10.	Особливі атмосферні явища (середня/найбільша кількість днів на рік)		
	- тумани	дні	40/67
	- заметілі	дні	9/20
	- грози	дні	31/44
	- град	дні	1,4/4
	- пилові бурі	дні	1,8/8
i	Швидкість вітру, середньорічна:	м/с	2,7
12.	Максимальна швидкість вітру (можлива)		
	- кожний рік	м/с	17
	- один раз в 5-10 років	м/с	21-22
	- один раз в 15-20 років	м/с	23-24
13.	Домінуючі напрямки вітру та їх повторюваність:		
	- холодний період	%	ПдСх- 16,2
	- теплий період	%	ПнЗх- 19,7

Таблиця 1.2

Повторюваність напрямків вітру й штилів, (%)

Період року	Пн	ПнС	С	ПдС	Пд	ПдЗ	З	ПнЗ	Штиль
МС «Немішаєво» (161 мВС)									
Холодний період	8,0	10,0	10,0	16,2	13,6	15,0	13,8	13,4	11,4
Теплий період	13,0	11,0	8,1	10,0	10,4	12,7	15,0	19,7	17,3
Рік	10,9	10,6	8,9	12,6	11,7	13,7	14,5	17,1	14,8

За метеорологічними умовами місто відноситься до територій з підвищеним природним потенціалом забруднення атмосферного повітря та характеризується несприятливими умовами розсіювання промислових викидів в атмосферу (районування України за потенціалом забруднення), тому розміщення тут промислових підприємств, особливо І-ІІІ класу шкідливості, що здійснюють викиди шкідливих речовин в атмосферу, не рекомендується.

В цілому клімат території сприятливий для розвитку оздоровчо-рекреаційних закладів. В значній мірі цьому сприяють лісові масиви регіону. В поєднанні з фітонцидністю лісів кліматичні умови є сприятливими для ефективного лікування серцево-судинних та нервових захворювань.

### Геологічна будова

Геологічні умови зумовлені геотектонічною будовою території, приуроченої до північно-західної частини Дніпровсько-Донецької западини і складеної потужною товщею (декілька сотень метрів) осадових відкладів. В геологічній будові приймають участь відклади юрської, крейдяної, палеогенової, неогенової систем.

Зверху міста територія перекрита суцільним шаром четвертинних піщано-глинистих відкладів (пісків, суглинків, супісків, глин).

### Гідрологічна характеристика

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

Згідно з геологічною будовою та геоструктурними особливостями території виділяється декілька водоносних горизонтів та комплексів, які розділені між собою слабопроникними та водотривкими товщами. Горизонти захищені від забруднення, води здорові у бактеріологічному відношенні. Зміни хімічного складу води та її мінералізації за період експлуатації ділянок водозаборів родовища не спостерігається.

В межах території розроблення детального плану території відсутні водні об'єкти.

### Гідрогеологічні умови

Гідрографічна мережа території міста представлена ріками, а також озерами і ставками, найбільші з яких є техногенного походження. Водойми не використовуються як джерело водопостачання.

### Соціально-економічні умови

Розробка даної містобудівної документації викликана необхідністю відображення меж земельних ділянок існуючих і проєктованих житлових будинків, на які є правовстановлюючі документи, виділення територій загального користування, дотримання нормативних санітарно-побутових і протипожежних розривів.

### Існуючі містобудівні умови

Територія проєктування розташована в північно-західній частині міста Буча, на відстані 3,0 км від центру міста. Площа для розроблення детального плану території – 7,00 га.

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

Територія з північної сторони обмежена вул. Льва. Симиренка та вул. Котляревського, з заходу – вул. Гоголя, з півдня – вул. Василя Стефаника, зі сходу – вул. Революції.

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

## **2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ**

### **2.1 Стан навколишнього середовища**

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

#### Стан повітряного басейну

За метеорологічними умовами місто відноситься до територій з підвищеним природним потенціалом забруднення атмосферного повітря та характеризується несприятливими умовами розсіювання промислових викидів в атмосферу (районування України за потенціалом забруднення).

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

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

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

#### Стан ґрунтового покриття

Територія регіону розташована на південній околиці поліської зони, що зумовило якість її ґрунтового покриття. На водно-льодовикових та алювіальних, в меншій мірі на лесовидних відкладах сформувались типові поліські ґрунти. Найбільш поширені дерново-слабо та середньо-підзолисті глейові на супіщаних та піщаних відкладах, а також наявні лучно-болотні, торфувато-болотні осушені, дернові неглибокі глейові та супіщані.

Рівень родючості ґрунтів регіону невисокий. Це зумовлено слабкою структурованістю та бідністю поживними речовинами гумусового горизонту, що потребує періодичного підживлення органічними та мінеральними добривами угідь та протиерозійного закріплення ґрунтів від вітрової ерозії.

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

#### Стан водного басейну

Джерелами водопостачання м. Буча є підземні води Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну.

Централізованим водопроводом охоплено 90,2 % мешканців міста.

#### Акустичне забруднення

Основним джерелом шуму є автотранспорт. Всі зовнішні джерела акустичного забруднення необхідно розміщувати на відстанях від сельбищної території, обґрунтованих спеціальними акустичними розрахунками, які розробляються за методиками, узгодженими Міністерством охорони здоров'я України (ДСП 173-96, п.8.44).

Санітарні розриви від червоних ліній вулиць до лінії регулювання житлової забудови потрібно приймати, згідно з ДСП 173-96. Система організації руху та реконструкція вуличної мережі, з визначенням червоних ліній, спрямована на вирішення транспортної проблеми. Для захисту від шуму і загазованості вздовж вулиць передбачається смуги зелених насаджень.

### Електромагнітне забруднення

На сьогодні в межах детального плану джерела електромагнітного забруднення відсутні.

### **2.2 Екологічна ситуація**

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

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

### **2.3 Інженерно-будівельні умови**

В інженерно-геологічному відношенні територія, як частина акумулятивної рівнини Полісся, розташована у межах зони регіонального підвищеного рівня залягання ґрунтових вод. Рівнинність рельєфу та близьке залягання водотривких порід можуть створювати передумови розвитку підтоплення на локальних пониженнях ділянках.

В сейсмічному відношенні (ДБН В.1.1-12/2006 «Будівництво в сейсмічних районах України») відповідно карти «А» для проектування та будівництва об'єктів і будівель масового громадського, промислового призначення, різних житлових об'єктів в міській та сільській місцевості, та «В» для проектування та будівництва об'єктів і будівель підвищеного рівня відповідальності, що мають коефіцієнт надійності не менш 1,1 у відповідності з ГОСТ 27751-88, пошкодження або руйнування яких під впливом землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій регіонального рівня, територія міста відноситься до *несейсмічної зони* (5 балів). Відповідно карти «С» для особливо відповідальних об'єктів і споруд, що мають коефіцієнт надійності за відповідальністю не менш 1,2 у відповідності з ГОСТ 27751-88, пошкодження або руйнування яких під впливом землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій державного рівня, необхідно врахувати 6-бальну сейсмічність території міста.

Згідно інженерно-будівельного зонування (фізико-географічного районування) територія розташована в зоні, яка є сприятливою для всіх видів будівництва.

### **2.4 Характеристика будівель**

В межах ДПТ будинки, будівлі та споруди відсутні. В східній частині 50-метрової зони огляду за межами проектування розташовані садибні одноповерхові, одноквартирні будинки з господарською забудовою на кожній з ділянок та окремими входами з боку червоних ліній вулиці Козацької. Громадські будинки загального користування в межах ДПТ та 50-метрової зони огляду за межами проектування відсутні.

### **2.5 Об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення**

Об'єкти культурної спадщини на території детального плану відсутні.

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.) на території проектування. Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної



спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

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

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

## **2.6 Характеристика інженерного обладнання**

На більшій частині території проектування надземні та підземні інженерні мережі відсутні.

*Газопостачання* Бучі вирішено на базі використання природного мережного газу. Джерелом газопостачання є газорозподільна станція (ГРС) – ГРС «Ворзель». Систему газопостачання у межах міста вирішено багатоступеневою з подачею газу по розподільчих газопроводах високого, середнього та низького тиску. Система газопостачання існуючих житлових будинків (за межами ДПТ) здійснюється вздовж вул. Василя Стефаника та вул. Гайдамацька.

*Теплопостачання* житлово-комунального сектору Бучі забезпечується помірно-централізованими, децентралізованими та автономними системами. Більша частина об'єктів теплопостачання знаходиться в обслуговуванні ПКПП «Теплокомунсервіс». Всі котельні працюють локально, незалежно одна від одної. Основним паливом в котельних установках є природний мережний газ.

Опалення та гаряче водопостачання індивідуальних садибних та блокованих житлових будинків здійснюється побудинково від індивідуальних побутових теплогенераторів, що працюють на природному газу.

*Електропостачання* Бучі забезпечується по лініях електропередачі 10 кВ через трансформаторні підстанції 10 кВ (ТП-10/0,4 кВ).

Опорною підстанцією в місті є ПС «Буча-тягова», яка підключена до електричної мережі відгалудженням від дволанцюгової повітряної лінії електропередачі «Севєрна - Ірпінь». Дволанцюговою повітряною лінією електропередачі з ПС «Буча-тягова» з'єднана з ПС «М. Рубежівка», відпайка від ПЛ «Буча-тягова – М. Рубежівка» заходить на ПС «Мостище». Територією міста проходить дволанцюгова ПЛ «Ірпінь - Немішаєве» та «Ірпінь - Екскаваторна».

*Каналізування* Бучі здійснюється по повній роздільній схемі. Побутові та виробничі стічні води відводяться комунальною каналізацією міста, яка також обслуговує м. Ірпінь, селища Ворзель та Гостомель.

На території міста знаходиться 5 каналізаційних станцій перекачування, що належать КП «Ірпіньводоканал» та низка відомчих КНС. Стічні води від житлової забудови, установ і підприємств обслуговування та промислових підприємств по басейнах каналізування поступають до насосних станцій і системою самопливно-напірних колекторів перекачуються у головну каналізаційну насосну станцію КНС 4. Після чого стічні води подаються до каналізаційних мереж м. Ірпінь на головну КНС 8 і перекачуються двома напірними колекторами у каналізаційну м. Києва і далі на його очисні споруди.

Централізованим водовідведенням охоплено 73,5 % мешканців міста. Частина садибної забудови не каналізована, мешканці користуються вигребами з подальшим

вивозом асенізаційними машинами та скидом у місця, встановлені КП «Ірпіньюводоканал».

На території проектування відсутня централізована система відводу дощової та талої води.

### ***2.7 Характеристика транспорту та вулично-дорожньої мережі***

Транспортне обслуговування території проектування здійснюється вулицями Льва Смиренка, Гоголя, Василя Стефаника, Гайдамацька та Котляревського.

#### ***Організація руху транспорту та пішоходів***

Обслуговування мешканців існуючої забудови, що знаходиться в 50-метровій зоні огляду за межами проектування здійснюється автобусним маршрутом по вулиці Шевченка. Відстань від зупинки громадського транспорту до найдальшої ділянки перспективної садибної забудови в межах ДПТ становить 1200 метрів.

### ***2.8 Характеристика озеленення і благоустрою***

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

### ***2.9 Планувальні обмеження***

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

- охоронною зоною від газопроводу низького тиску – 2,0 метра, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від водопроводу – 5,0 метрів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від газорозподільчого пункту – 10 м відповідно ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання»;

## ***3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ***

Територія проектування наразі поділяється на земельні ділянки (за цільовим призначенням):

- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- для ведення особистого селянського господарства;
- вільні від забудови.

Відповідно до містобудівної ситуації, що склалася та намірів інвестора детальним планом території пропонується передбачити на територіях вільних від забудови земельні ділянки під садибну житлову забудову.

Територія проектування повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена. Передбачити розміщення зони відпочинку (зелених насаджень загального користування) з ігровими майданчиками для дітей, майданчиками для занять фізкультурою та відпочинку дорослих.

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

#### **4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Проектними рішеннями детального плану передбачається три види використання території: сільбищна, виробнича та ландшафтно-рекреаційна.

*До сільбищної* відносяться території садибної житлової забудови.

*До виробничої* відносяться території інженерної інфраструктури.

Ландшафтно-рекреаційна включає в себе озеленені території зелених насаджень загального користування, обмеженого користування та спеціального призначення.

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

Проектний розподіл території наведено нижче в таблиці 4.1

*Таблиця 4.1*

Пор. №	Назва показників	За проектом, га	%
<b>1.</b>	<b>Територія, всього</b>	<b>7,00</b>	<b>100</b>
	З них:		
1.1.	Житлової садибної забудови	5,01	71,57
1.2.	Комунальні	0,02	0,28
1.3.	Головних інженерних споруд	0,01	0,14
1.4.	Вулиць та доріг	0,90	12,86
1.5.	Озеленені обмеженого користування	1,06	15,15

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

Територія проектування відповідає всім необхідним критеріям для розміщення житлової забудови. В цілому територія вільна від забудови. Більшість земельних ділянок що знаходиться в 50-метровій зоні огляду за межами проектування мають кадастрові відводи під садибну житлову забудову, а також для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів.

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

#### **6. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ**

Перелік переважних видів використання встановлюється відповідно до функціонального призначення зони, визначеного в основному кресленні генерального плану населеного пункту. До переважних видів використання територіальної зони

можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид **не допускається**.

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

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

Територія в межах ДПТ представлена зоною садибної житлової забудови, зоною інженерної інфраструктури, зоною транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній).

### **Житлова зона**

До житлових зон відносяться території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на навколишнє середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.

**Зона садибної 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.

#### *Супутні види використання:*

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування тощо;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- споруди для утримання дрібної худоби;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- господарські майданчики;
- лазні, сауни за умов каналізування стоків;
- заклади дошкільної освіти.
- магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
- кафе;
- тимчасові споруди для різноманітних видів роздрібної торгівлі та

- обслуговування;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- криниці;
- надвірні вбиральні – за відсутності централізованої каналізації;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

### **Зона інженерної інфраструктури**

Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі, головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

#### *Переважні види використання:*

- трансформаторні підстанції;
- розподільні пункти;
- електростанції;
- інженерно-технічні споруди;
- ШРП;
- ГРП;
- мережі: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання;
- інженерно-технічні споруди
- водонапірна башта;
- водозабірна споруда;
- каналізаційна насосна станція;
- свердловини.

#### *Супутні види використання:*

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- проїзди;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з
- функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.

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

#### *Переважні види використання:*

- проїзні частини, пішохідні тротуари вулиць;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- інженерні комунікації (наземні та підземні);
- огорожа вулиць;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

#### *Супутні види використання:*

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- гаражі та автостоянок для постійного та тимчасового зберігання автомобілів, мотоциклів, велосипедів у підземному просторі під вулицями та площами із

- дотриманням державних будівельних норм, державних санітарних правил та протипожежних вимог;
- об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
  - велосипедні доріжки;
  - тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого міською радою.

## **7. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ**

Основними принципами планування і забудови територій є обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій.

Формування архітектурної композиції передбачає:

- архітектурно-планувальну організацію сельбищної території потрібно здійснювати відповідно до розміру і структури існуючої групи забудови, пов'язуючи з іншими видами територій - виробничою і ландшафтно-рекреаційною. У межах сельбищної території потрібно передбачати формування взаємозв'язаних зон громадського центру та житлової забудови, озелених територій загального користування, нешкідливих місць прикладення праці, а також вуличної мережі.

- визначення принципової планувальної структури території;
- раціональне використання і формування об'ємно-просторової композиції;

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

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

## **8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ**

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

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

Проектом передбачено влаштування 52 будинки садибної житлової забудови орієнтовною загальною площею 4160 м<sup>2</sup>.

Перспективна чисельність населення в межах детального плану території відповідно розрахунків становитиме 156 осіб.

Середня житлова забезпеченість становитиме 26,7 м<sup>2</sup>/особу.

Показники житлового будівництва на перший етап – 5 років наведені нижче у таблиці 8.1.

**Житловий фонд та населення**

Тип житлового фонду	Обсяги житлового фонду	Обсяги житлового фонду	Обсяги житлового будівництва	Кількість населення	Житлова забезпеченість
	будинків	квартир	м2	осіб	м²/особу
Садибний	52	52	4160	156	26,7

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

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

Розрахункова кількість мешканців – 156 осіб.

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

На перспективу відповідно до вихідних даних наданих замовником встановлені містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Нове будівництво загальноосвітньої школи І-ІІІ ступеня на 21 клас» по вул. Тургенєва, 16-а (від 16.08.2019 р. № 16-М).

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

Мережа вулиць в межах детального плану території орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області представлена вулицями та проїздами характеристика яких наведена нижче в таблиці 10.1:

*Таблиця 10.1*

<b>Пор. №</b>	<b>Назва вулиці</b>	<b>Ширина в червоних лініях, м</b>	<b>Ширина проїзної частини, м</b>	<b>Протяжність в межах ДПТ, км</b>
1.	вул. Гоголя	12,0	5,5	0,30
2.	вул. Проектна №1	15,0	5,5	0,25
3.	вул. Котляревського	12,0	5,5	0,30
4.	вул. Льва Симиренка	15,0	5,5	0,12
5.	вул. Василя Стефаника	15,0	5,5	0,25
6.	вул. Гайдамацька	15,0	5,5	0,35

Протяжність вуличної мережі в межах детального плану – 1,57 км.

Щільність магістральної мережі – 17,0 км/км<sup>2</sup>.

Обслуговування території пасажирським транспортом (автобусом), відповідно до рішень генерального плану міста, передбачається по вул. Льва Симиренка та вул. Гоголя. На перспективу передбачено будівництво автобусної зупинки. Доступність мешканців проектної житлової садибної забудови до зупинки автобусу відповідатиме ДБН-Б.2.2-12:2019 10.4.9.

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 з урахуванням розміщення установ обслуговування;
- влаштування велосипедних доріжок вздовж вул. Льва Симиренка та вул. Гоголя;
- розміщення дорожніх знаків детальним планом не передбачено (ДБН Б.1.1-14:2012 пункт 5.1.7). Дане питання вирішується на подальших стадіях проектування.

Постійне зберігання легкових автомобілів мешканців, передбачено на присадибних ділянках.

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



## 11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

*Підключення до інженерних мереж (водопостачання, водовідведення, газопостачання, електропостачання) буде вирішено окремим проектом після отримання ТЕУ.*

### 11.1 Водопостачання

На розрахунковий період на території, що проектується, передбачається влаштування централізованої системи водопостачання з введенням води у будівлі. Передбачається об'єднана система на господарсько-питні та протипожежні потреби. Джерелом водопостачання пропонується прийняти артезіанську свердловину м. Буча, яка розташована за межами території проектування.

На території проектування передбачається прокладання кільцевих мереж з пожежними гідрантами. Пропонується приймати третю категорію надійності системи водопостачання, що проектується (відповідно до пункту 8.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»). Елементи системи водопостачання III-ї категорії, пошкодження яких може порушити подавання води на потреби пожежогасіння, пропонується передбачати I-ї категорії (кільцеві водопровідні мережі, пожежні гідранти тощо).

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

Протипожежний об'єм води складає – 162 м<sup>3</sup>, (витрата води на зовнішнє пожежогасіння однієї розрахункової пожежі – 10 л/с; на внутрішнє пожежогасіння - два струмені із витратою по 2,5 л/с; тривалість гасіння пожежі - 3 години). Зберігання протипожежного запасу води передбачено в існуючий водонапірній башті при її належній реконструкції.

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

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

Таблиця 11.1.1

№	Назва споживача	Од. виміру	Кільк.	Норма водоспоживання л/добу	Коеф. нерівно м. Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водовідведення, м³/добу	Примітка
1	Житлові будинки	1 мешк	156	210	1,2	39,31	39,31	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1
2	Поливання і миття удосконалених покриттів	1 м²				22,08		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.1 п.22
	<b>Разом</b>					<b>61,39</b>	<b>39,31</b>	
	Невраховані витрати у розмірі 10% водоспоживання					7,86	7,86	ДБН В.2.5-74:2013 таб.1, прим. 3
	<b>Всього</b>					<b>69,25</b>	<b>47,17</b>	

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

Поливання територій, прилеглих до громадських будівель пропонується здійснювати окремими системами поливального водопроводу, що мають живитися від портативних, чи стаціонарних поливальних насосних станцій.

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

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

Заходи щодо забезпечення водою питної якості:

- будівництво водопровідних мереж приблизно 1,0 км (в межах території проектування);
- розробка спеціалізованої проектної документації на розвиток системи водопостачання з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

#### *Водопровідні мережі та споруди*

На сьогодні в межах території проектування, існуючі мережі господарсько-питного водопроводу прокладені по вул. Гайдамацька та вул. Василя Стефаника.

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

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

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

### **11.2 Водовідведення**

На перспективу територію проектування, передбачається охопити каналізаційними мережами у рамках централізованої системи каналізування міста. Проектом передбачається скидання стічних вод в централізовану каналізаційну мережу з подальшим їх очищенням на очисних спорудах міста Буча.

Об'єм побутових стічних вод на перспективу складе 47,17 м<sup>3</sup>/добу.

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

Відвід стічних вод на перспективу з території садибної житлової забудови передбачено в 2 етапи:

- на першому етапі – влаштування септиків на кожній земельній ділянці;
- на другому етапі – за допомогою влаштування мережі самотісно-напірної системи каналізації з підключенням до існуючих мереж міста.

*На перспективу проектом передбачено:*

- будівництво мереж самотісної каналізації 1,5 км (в межах детального плану території);
- розробка спеціалізованої проектної документації на 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.

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

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

*Каналізаційні мережі та споруди.*

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

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

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

### ***11.3 Дощова каналізація. Відведення поверхневих вод***

У м Буча 2012 р. побудовано очисні споруди закритого типу (колодязь-відстійник) на випуску дощових вод перед р. Буча.

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

Загальна протяжність проектних колекторів дощової каналізації – 1,5 км.

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

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

## **11.4 Теплопостачання**

Опалення та гаряче водопостачання 52 садибних житлових будинки передбачається здійснювати окремо для кожного будинку від автономних побутових двоконтурних теплогенераторів (котлів), які розміщуються в приміщеннях кухонь (незалежно від наявності побутової газової плити ПГ-4) або у окремих приміщеннях у відповідності до ДБН.

Відповідно розрахунків, витрати теплоти мешканців садибної забудови становить 0,575 МВт на годину, з них на опалення – 0,387, вентиляція та гаряче водопостачання – 0,187.

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

## **11.5 Газопостачання**

Проектним рішенням пропонується здійснювати газопостачання садибних житлових будинків території проектування, від проектних газопроводів низького тиску ( $P_y \leq 0,003$  МПа).

До розподільних газопроводів, що проектуються по вулицях передбачається під'єднати газопроводи-вводи з вимикаючими пристроями для газопостачання садибних житлових будинків.

Газопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у таблиці И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у таблиці И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Остаточний варіант газопостачання будівель, що проектується буде вибрано після отримання технічних умов приєднання до газорозподільної системи.

На базі природного мережного газу розглядається забезпечення таких споживачів:

- житлових будинків – для приготування їжі;
- джерела теплопостачання – на опалення і гаряче водопостачання.

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

Витрати природного мережного газу для споживачів в межах ДПТ на перспективу складуть 0,221 млн.м<sup>3</sup>/рік, з них: опалення – 0,141 млн.м<sup>3</sup>/рік, приготування їжі та гаряче водопостачання – 0,079.

В західній частині території проектування передбачено влаштування газорозподільного пункту (ГРП) з підключенням до нього газопроводу середнього тиску, який запроектовано генеральним планом міста вздовж проектної об'їзної дороги. Від ГРП до споживачів по території проектування передбачено влаштування мережі газопроводів низького тиску. Протяжність газопроводів низького тиску в межах ДПТ становитиме 1,0 км.

#### *Політика енергозбереження*

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

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

Основними заходами з економії газу є:

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

### **11.6 Електропостачання**

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень.

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

Категорія надійності електропостачання – II, III.

Джерело живлення – ПС 35/10 кВ (конкретна підстанція визначається на подальших стадіях при отриманні відповідних технічних умов).

Розрахункова потужність – 126,17 кВт.

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

Розрахунок повного електричного навантаження території проектування, наведено в таблиці 11.6.1.

*Таблиця 11.6.1*

№	Споживачі	Кількість одиниць/одиниця виміру	Питоме навантаження, кВт	Підсумкове електричне навантаження, кВт
1.	Садибна житлова забудова	52 будинки	0,90	36,00
2.	Зовнішнє освітлення	-	4	4,00
	<b>Всього</b>			<b>40,00</b>

Приймаємо загальне електричне навантаження в розмірі 40 кВт.

Електропостачання території розміщення житлової забудови з об'єктами інженерної інфраструктури передбачається від існуючого трансформатора, який розташований за межами території проектування.

Від проектної ТП до споживачів передбачено влаштування кабельної мережі 0,4 кВ.

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

Внутрішні електромережі будинків виконуються за індивідуальними проектами.

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

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

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати в кабелі.

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

Живлення мережі зовнішнього освітлення передбачається від щита 0,4 кВ ТП 10/0,4 кВ, управління автоматичне та в ручному режимі.

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

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

### **11.7 Санітарне очищення території**

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

Відповідно до норм ДБН Б.2.2-12-2019 обсяг утворення твердих побутових відходів та сміття з вулиць, на розрахунковий період проекту, складе 0,124 тис. т/рік (чисельність населення 156 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/м<sup>2</sup>).

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

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

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

**11.8 Протипожежні заходи**

Найближча пожежна частина розташована по вулиці Пушкінська, 59-А.

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

*Таблиця.11.8.1*

№	Найменування	Адреса
1	ДПРЧ-35	вулиця Пушкінська, 59-А

Протипожежний запас води з урахуванням тригодинного зовнішнього і внутрішнього гасіння пожежі при одночасному забезпеченні подавання води на інші потреби, забезпечується кільцевими мережами об'єднаної системи господарсько-питного і протипожежного водопроводу міста.

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

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

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

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

Протипожежний об'єм води складає – 162 м<sup>3</sup>, (витрата води на зовнішнє пожежогасіння однієї розрахункової пожежі – 10 л/с; на внутрішнє пожежогасіння - два струмені із витратою по 2,5 л/с; тривалість гасіння пожежі - 3 години). Зберігання протипожежного запасу води передбачено в існуючий водонапірній башті при її належній реконструкції.

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

- організація системи проїздів і під'їздів до житлових будинків та об'єктів обслуговування, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;
- відстань між будівлями і спорудами передбачено в залежності від прийнятих ступенів вогнестійкості та категорій по вибухопожежній та пожежній безпеці (ДСТУ Б.В. 1.1-36:2016);
- відстань від інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд – відповідно до додатку Е.1 ДБН Б.2.2-12-2019;
- організація пішохідних озелених зв'язків, які відокремлюють житлові будинки один від одного, і, в той же час, в разі пожежі, слугують шляхами евакуації населення.

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

Інженерна підготовка території перспективної забудови здійснюється з метою освоєння території для розміщення садибної житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування, соціальної та інженерної інфраструктури в м. Буча.

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 та проїздів з асфальтобетону.

Схема вертикального планування території виконана з урахуванням наступних вимог:

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

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

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

Поверхневі води відводяться в дощову каналізацію. Дощова каналізація запроектована закритого типу. На ділянках озеленення відведення поверхневих вод відбувається за рахунок інфільтрації в ґрунт. Відведення поверхневих вод виконано з врахування швидкостей води, які виключають ерозію ґрунтів.



Для освоєння території застосовуються наступні заходи інженерної підготовки:  
- регулювання поверхневого стоку.

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

### ***13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ***

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

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

- обмеженого користування - насадження вздовж вулиць.

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

Площу *озелених територій обмеженого користування* у мікрорайоні, слід приймати не менше 6 м<sup>2</sup> на 1 особу відповідно пункту 6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019. Відповідно розрахунків потреба у озелених територіях обмеженого користування становить 0,936 га.

Формування зеленої зони регламентується Законом України «Про благоустрій населених пунктів», також урядовими постановами і наказами, державними будівельними нормами, а саме:

- «Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України», наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 р. № 106;

- Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019.

Зелені насадження житлових вулицях призначені для захисту від загазованості, пилу і шуму, для затінення тротуарів у літню пору, для художнього оформлення вулиць.

Озеленення прибудинкової території формується між садибним 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. Виконується власниками садибних житлових будинків.

### ***14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА***

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

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

На сьогодні ділянка вільна від системи планувальних обмежень.

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

- охоронна зона від газопроводу низького тиску складає 2 метра, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронна зона від водопроводу і напірної каналізації складає 5 метрів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронна зона від самотпливної каналізації (побутової та дощової) складає 3 метри, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронна зона від повітряних ліній електропередачі низької напруги (0,4 кВ) складає 2 метри, згідно Постанови КМУ від 4 березня 1997 р. N 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»;
- охоронна зона від повітряних ліній електропередачі високої напруги (10 кВ) складає 10 метри, згідно Постанови КМУ від 4 березня 1997 р. N 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»;
- охоронна зона від трансформаторної підстанції становить 3 м від огорожі. Санітарно-захисна зона для трансформаторних підстанцій напругою менше 220 кВ не встановлюється (Постанова КМУ від 04.03.1997 р., №209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»);
- майданчики для сміттєвих контейнерів. Санітарна відстань 20 метрів (таблиця 6.5 ДБН Б.2.2-12-2019);
- автостоянка для тимчасового зберігання легкових автомобілів - 10 м до громадських будинків (крім закладів загальної середньої освіти і закладів дошкільної освіти) відповідно таблиці 10.6 ДБН Б.2.2-12-2019);
- від газорозподільчого пункту – 10 м відповідно ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання»;
- відстані між підземними інженерними мережами визначати відповідно таблиці додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

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

Таким чином, проектування забудови виконується на території із урахуванням обмежень від об'єктів, що існують та проектується на перспективу.

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

Містобудівна документація місцевого рівня «Детальний план території орієнтовною площею 7,0 га для розташування садибної житлової забудови в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області» розроблено згідно із завданням на розроблення детального плану території та враховуються інвестиційні наміри надіслані Замовником.

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 електропідстанції;
- 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.

Для забезпечення реалізації детального плану території району житлової садибної забудови передбачено поетапне освоєння території:

***на першу чергу (1-3 роки)***

- інфраструктура (транспортні та інженерні мережі – нове будівництво, початок робіт);
- комплексний благоустрій та озеленення (початок робіт);
- житлова садибна забудова (індивідуальне нове будівництво, початок робіт).

***на другу чергу (3-7 роки)***

- інфраструктура (транспортні та інженерні мережі – завершення будівництва);
- комплексний благоустрій та озеленення (завершення будівництва);
- житлова садибна забудова (індивідуальне нове будівництво, завершення будівництва).

## 16. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Етап - 5 років
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Територія</b>			
	Територія в межах проекту	га	<b>7,00</b>	
	у тому числі:			
<b>1.1</b>	<b>- житлова забудова, всього:</b>	<b>га</b>	<b>1,49</b>	<b>5,01</b>
	- садибна	га	1,49	5,01
<b>1.2</b>	<b>- нежитлова забудова</b>	<b>га</b>	<b>1,404</b>	<b>3,17</b>
	в т.ч. території:			
	- головних споруд інженерної інфраструктури	га	-	0,01
	- комунальні	га	0,02	0,02
	- вулиць та доріг	га	0,20	0,90
	- земель сільськогосподарського призначення	га	0,36	-
	- зелених насаджень загального користування	га	-	-
	- зелених насаджень обмеженого користування	га		1,06
	- зелених насаджень спеціального призначення	га	-	-
<b>2</b>	<b>Населення</b>			
	Чисельність населення, всього у тому числі:	осіб	-	156
	- у садибній забудові	осіб	-	156
	Щільність населення у тому числі:	люд./га	-	31,1
	- у садибній забудові	люд./га	-	31,1
<b>3</b>	<b>Житловий фонд</b>			
	Житловий фонд, всього	м <sup>2</sup> загальної площі	-	4160
	у тому числі:			
	- у садибній забудові	м <sup>2</sup> загальної площі	-	4160
	Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд.	-	26,7
	у тому числі:			
	- у садибній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	-	26,7
	Житлове будівництво, всього:	м <sup>2</sup> загальної площі	-	4160
	у тому числі за видами:			

	- садибна забудова	м <sup>2</sup> (будинків)	-	4160 (52)
<b>4</b>	<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>			
	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво- разом з проїздами);	км	0,20	1,57
	Щільність вулично - дорожньої мережі, всього:	км/км <sup>2</sup>	-	17,0
	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	7
<b>5</b>	<b>Інженерне обладнання</b>			
	<i>Водопостачання</i>			
	Водоспоживання, всього	м <sup>3</sup> /добу	-	69,25
	<i>Каналізація</i>			
	Сумарний об'єм стічних вод	м <sup>3</sup> /добу	-	40,00
	<i>Електропостачання</i>			
	Сумарне споживання енергії	МВт	-	0,126
	<i>Газопостачання</i>			
	Витрати газу	млн.м <sup>3</sup> /рік	-	0,221
	<i>Теплопостачання</i>			
	Сумарне споживання	Гкал/год	-	0,575

## **17. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ**

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

### **Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки - **в межах вулиць Революції, Василя Стефаника, Гайдамацької, Котляревського та існуючої житлової забудови в м. Буча Київської області;**

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

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

### **17.1 Зона садибної житлової забудови**

#### **Містобудівні умови та обмеження (ПРОЕКТ):**

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 садибних 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) - **Згідно з табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 42-43 осіб/га;**

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

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

- **зони охорони пам'яток культурної спадщини - відсутні;**

- *межі історичних ареалів - відсутні;*
- *зони регулювання забудови - відсутні;*
- *зони охоронюваного ландшафту - відсутні;*
- *зони охорони археологічного культурного шару – відсутні;*
- *охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;*
- *прибережні захисні смуги – відсутні;*
- *протипожежний розрив від межі лісу – відсутні;*
- *санітарно-захисна зона від каналізаційної насосної станції – відсутня;*
- *санітарно-захисна зона локальних очисних споруд дощової каналізації – відсутня.*

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

- *10 м від повітряної лінії електропередачі 10 кВ;*
- *5 м від водопровідних мереж до фундаментів будинків і споруд;*
- *5 м від напірної каналізації до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від дренажу до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від самопливної каналізації (побутової та дощової) до фундаментів будинків і споруд;*
- *2 м від газопроводу низького тиску;*
- *3 м від трансформаторної підстанції;*
- *20 м від майданчику для сміттєвих контейнерів до вікон житлових та громадських будівель;*
- *10 м від газорозподільчого пункту;*
- *10 м та 15 м від автостоянок до житлових будинків.*

Згідно з п. 6.1.34 ДБН Б.2.2-12:2019 «Присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огорожувати. Встановлення огорожі не має погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки».

Відповідно пункту 6.7 ДБН Б.2.2-5:2011 «Дозволено проектувати огороження як окремих ділянок, так і усієї прибудинкової території садибної забудови. Висота огорожень має бути не більше ніж 2,0 м на межі сусідніх земельних ділянок та не більше ніж 2,5 м на межі з вулицею для забезпечення нормативної інсоляції та провітрювання суміжних територій».

## **17.2 Зона інженерної інфраструктури**

### **Містобудівні умови та обмеження (ПРОЕКТ):**

1. Гранично допустима висота будівель у метрах – *відповідно до норм технологічного проектування;*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – *відповідно до норм технологічного проектування*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) - *Житлова та громадська забудова не допускається.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - *До червоних ліній, ліній регулювання забудови - не регламентується. До існуючих будинків та споруд - Згідно з Додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»*

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

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

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

- *10 м від повітряної лінії електропередачі 10 кВ;*
- *5 м від водопровідних мереж до фундаментів будинків і споруд;*
- *5 м від напірної каналізації до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від дренажу до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від самопливної каналізації (побутової та дощової) до фундаментів будинків і споруд;*
- *2 м від газопроводу низького тиску;*
- *3 м від трансформаторної підстанції;*
- *10 м від газорозподільчого пункту.*



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

#### **Містобудівні умови та обмеження (ПРОЕКТ):**

1. Гранично допустима висота будівель у метрах – *Відповідно статті 18 ЗУ «Про автомобільні дороги». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається. Дозволяється встановлення тимчасових споруд загальною площею до 30м<sup>2</sup>, а також технічних інженерно-транспортних споруд;*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – *Забудова не допускається.*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) - *Житлова та громадська забудова не допускається.*

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

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

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

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

- *10 м від повітряної лінії електропередачі 10 кВ;*
- *5 м від водопровідних мереж до фундаментів будинків і споруд;*
- *5 м від напірної каналізації до фундаментів будинків і споруд;*
- *3 м від дренажу до фундаментів будинків і споруд;*
- *3м від самотливної каналізації (побутової та дощової) до фундаментів будинків і споруд;*
- *2 м від газопроводу низького тиску;*
- *3 м від трансформаторної підстанції;*
- *10 м від газорозподільчого пункту.*

## **II. ДОДАТКИ**

### **III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**