



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 АВАЛЬ", МФО 380805; ІПН: 3227721475; НЕ ПЛАТНИХ ПДВ; ТЕЛ.: (098) 174-68-68; E-mail: arhgapgran@gmail.com



м. БУЧА

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**детальний план території, орієнтовною площею 1.23 га, для
розташування об'єктів автомобільного сервісу в межах вулиць
Л.Ревуцького, Депутатська та Островського в м. Буча Київської
області**

ЗАМОВНИК

КП «БУЧАБУДЗАМОВНИК» БУЧАНСЬКОЇ
МІСЬКОЇ РАДИ

ВИКОНАВЕЦЬ

ФОП ГРАНОВСЬКИЙ
ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ

ІНВЕСТОР

ФІЗИЧНА ОСОБА МУСТАФАСВА ДІЛЯРА
РАФІДІВНА

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

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

Арх. № ДПТ-10/09-20/59-008

Прим. _____

м. БУЧА ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**детальний план території, орієнтовною площею 1.23 га, для
розташування об'єктів автомобільного сервісу в межах вулиць
Л.Ревуцького, Депутатська та Островського в м. Буча Київської
області**

Договір №10/09-ДПТ-20/59 від 24.09.2020.

ФОП

Головний архітектор проекту

О. В. Грановський

КИЇВ – 2020

Сертифікат

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		
I.ТЕКСТОВА ЧАСТИНА		
Пояснювальна записка	Книга	ДПТ-10/09- 20/59-008
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (фрагмент)	1:5 000	ДПТ-10/09- 20/59-001
План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень	1:500	ДПТ-10/09- 20/59-002
Проектний план. Схема прогнозованих планувальних обмежень. Креслення поперечних профілів вулиць	1:500 1:200	ДПТ-10/09- 20/59-003
План червоних ліній	1:500	ДПТ-10/09- 20/59-004
Схема організації руху транспорту і пішоходів	1:500	ДПТ-10/09- 20/59-005
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:500	ДПТ-10/09- 20/59-006
Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	1:500	ДПТ-10/09- 20/59-007
III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії	CD-диск	ДПТ-10/09- 20/59-009

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА	7
ВСТУП	8
1. ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ.....	11
2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ.....	13
2.1 Стан навколишнього середовища	13
2.2 Екологічна ситуація	14
2.3 Інженерно-будівельні умови	14
2.4 Характеристика будівель	15
2.5 Об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення.....	15
2.6 Характеристика інженерного обладнання.....	15
2.7 Характеристика транспорту та вулично-дорожньої мережі.....	15
2.8 Характеристика озеленення і благоустрою	16
2.9 Планувальні обмеження.....	16
3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ	17
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	17
5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ	18
ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ.....	18
6. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ	20
7. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ	21
8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ	22
9. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ	22
10. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК	23
11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД	24
11.1 Водопостачання	24
11.2 Водовідведення	24
11.3 Дощова каналізація. Відведення поверхневих вод.....	25
11.4 Теплопостачання	25
11.5 Газопостачання.....	25
11.6 Електропостачання	25

11.7 Санітарне очищення території.....	26
11.8 Протипожежні заходи	26
12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ,	26
ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ	26
13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ.....	27
14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	28
14.1 Охорона природного навколишнього середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку)	28
14.2 Планувальні обмеження.....	29
15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ	29
НА ЕТАП ВІД 3 ДО 7 РОКІВ	29
16. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	30
17. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ	30
Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній).....	33
II. ДОДАТКИ	34
III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....	35

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ВСТУП

Проект містобудівної документації місцевого рівня, а саме «Детальний план території, орієнтовною площею 1.23 га, для розташування об'єктів автомобільного сервісу в межах вулиць Л.Ревуцького, Депутатська, та Островського в м. Буча Київської області» виконано ФОП «ГРАНОВСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ», відповідно до Рішення Бучанської міської ради Київської області №5275-82-VII від 27 серпня 2020 року.

Замовник розроблення Детального плану – Комунальне підприємство «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 с. 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;
- вироблення пропозицій щодо подальшого використання раніше відведених земельних ділянок, існуючих будівель і споруд, в тому числі щодо зміни їх функціонального призначення;
- 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 ландшафтної організації частини території кварталу проектної житлової забудови;

- 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.

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 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 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. Крім того на всіх кресленнях детального плану території за межами

населеного пункту зображають частини територій, які виявлені у завданні на розроблення детального плану з урахуванням категорії розміщення об'єкта будівництва (в даній містобудівній документації окремої зем.діл.). В даному проекті згідно з завданням на розроблення ДПТ до нього було визначено та вказано прилеглу до меж проектних робіт територію завширшки - 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. Дана зона огляду не являє собою санітарно-захисну чи охоронну зону навколо території (ділянки) ДПТ. 50-метрова зона огляду не розглядається на перспективу, як зона розвитку та забудови території проектування.

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

Місцезнаходження і рельєф

Ділянка знаходиться на акумулятивно-денудаційній субгоризонтальній моренно-зандровій рівнині, в межах Ірпінсько-Тарасівської морфоструктури третього порядку.

Форма рельєфу акумулятивна, проста, змінена ерозійним впливом тимчасових водотоків. Поверхня рівна з загальним похилом на південь.

За геоморфологічними факторами категорія складності проектованої території - перша. Водовідведення з ділянки здійснюється поверхневим способом та водовідвідною канавою.

Постійні водотоки поблизу ділянки здійснюються по прилеглим вулицям.

Згідно будівельно-кліматичного районування ділянка розташована в підрайоні II В (Зміна №1 Дод. В. до ДБН В.2.6-31:2006).

Найбільш наглядний прояв неотектонічної активності спостерігається в зв'язку з землетрусами. За сейсмічними властивостями категорія ґрунту – друга (табл.1.1 ДБН В. 1.1 -12, 2006). Сейсмічність району - 5 балів (карта ЗСР 2004-А дод. БДБНВ. 1.1 - 12,2006, сторін.56).

Клімат

Згідно будівельно-кліматичного районування ділянка розташована в підрайоні II В (СНІП 2.01.01 -82).

За природними умовами територія відноситься до Київського Полісся. Клімат помірно-континентальний, середня температура січня мінус 5.9 С°, липня - плюс 19,8С°. Висота сніжного покриву досягає 15-30 см. Кількість опадів за рік 620 мм. Атмосферний тиск в середньому становить 995 мбар. На протязі року переважають вітри західного і північно-західного напрямку.

Середня швидкість вітру складає 2,7 м/с. Середньомісячна відносна вологість повітря -86%. Взимку сонячна радіація мінімальна (8% від річної суми), влітку - майже 50%.

Тривалість вегетаційного періоду складає 207 днів. Перші заморозки в середньому спостерігаються в середині жовтня, останній - у кінці другої декади квітня.

Максимальна глибина промерзання ґрунту - 125 см (метеостанція Немішаєве).

Тривалість безморозного періоду - 180 днів, найменша - 146, найбільша - 215 (метеостанція Київ-обсерваторія). Тривалість опалювального періоду - 191 день (СНІП, II-А-6-62, для Києва). Дати першого і останнього заморозків та тривалість безморозного періоду наведені в таблицях.

Стійкий сніговий покрив в середньому утворюється на початку третьої декади грудня. Середнє число днів зі сніговим покривом становить 102.

Щільність снігового покриву багато в чому залежить від режиму погоди і коливається від 250 до 480 г/кв.м. Запас води в сніговому покриву протягом холодного періоду змінюється від 9 до 16 мм, досягаючи шах на початок весняного танення. Середній з найбільших за зиму запасів води становить 37 мм.

У річному ході добового мах просліджується збільшення опадів у літній сезон внаслідок переваги в цей час зливних опадів. Середній добовий мах опадів дорівнює 23-25 мм. Це значно перебільшує добовий мах опадів в інші сезони року.

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

Найбільша кількість днів з опадами, а також найбільша тривалість опадів спостерігаються взимку. Але зимою при великій тривалості опадів кількість їх

порівняно невелика. У цей період переважають мало інтенсивні облогові опади у вигляді мряки затяжного характеру.

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 ділянки входить до II кліматичного району, для якого орієнтація вікон жилих кімнат квартир і гуртожитків на північну частину горизонту в межах 315 - 300 не дозволяється (СНП,П-Л, 1-62).

Грунти

За агрогрунтовим районуванням України територія м. Буча входить до Житомирсько-Коростенського агрогрунтового району. В межах території забудови на воднольодовикових відкладах сформувались типові поліські ґрунти - дерново-середньопідзолисті 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.

Інженерно-геологічні та гідрогеологічні умови ділянки

Ділянка знаходиться на вододільній моренно-зандровій рівнині межиріччя р. Буча та р. Рокач, які є лівими притоками р. Ірпінь. Рельєф території характеризується коливаннями абсолютних позначок в межах 158,2-155,2 м.

Район дослідження складений алювіальними та флювіогляціальними відкладами голоцену і плейстоцену, що сформували слабохвилястий рельєф.

Висотні позначки геологічних виробок прийняті шляхом інтерполяції з топографічного плану.

В геологічній будові майданчика вишукувань, до розвіданої глибини 8,0 м, приймають участь флювіогляціальні відклади четвертинного віку, що перекриті насипним ґрунтом незначної потужності.

Розділення товщі ґрунтів на інженерно-геологічні елементи виконано за ДСТУ Б В.2.1-5-96 (ГОСТ 20522-96) "ґрунти. Методи статистичної обробки результатів випробувань" і ДСТУ Б В.2.1-2-96 (ГОСТ 25100-95) "ґрунти. Класифікація".

За результатами камерального опрацювання матеріалів польових інженерно-геологічних та лабораторних робіт в геологічному розрізі ділянки вишукувань виділено 4 інженерно-геологічних елементи (ІГЕ):

-ІГЕ-1 (t) насипний ґрунт - пісок мілкий, гумусований з домішками битої цегли та щебню(до 10%), побутового сміття (до 8%), малого ступеню водо-насичення, потужність шару 1,0-3,5 м;

-ІГЕ-2 (ad Q IV) пісок кварцевий, жовто-бурий, мілкий з прошарками супіску та піску середньої крупності, малого ступеню водонасичення, середньої щільності, потужність шару 0,9-1,5 м;

-ІГЕ-3 (f Q IV) суглинок червоно-бурий, зеленувато-сірий, важкий піщанистий, місцями легкий піщанистий, з прошарками супіску та пилюватого піску, напівтвердий та тугопластичний, потужністю 2,8-4,0;

- ІГЕ-4 (f Q III) пісок кварцовий, жовто-сірий, мілкий з прошарками піску середньої крупності та пилюватого, від малого ступеню водо насичення до насиченого водою, середньої щільності, пройдена потужність шару 1,9-3,1 м.

Гідрологія

Гідрогеологічні умови:

Підземна вода залягає глибше 5,9-6,4 м. Граничні умови - третього роду, за ступенем впливу на фільтрацію-напівобмежені. Ділянка є невідтоплювана. Коефіцієнт фільтрації ІГЕ№2-0,9м\добу. За гідрогеологічними факторами - перша категорія складності (проста).

Існуючі містобудівні умови

Територія проектування розташована в південно-західній частині м. Буча на відстані 2,5 км від центру міста. Площа для розроблення детального плану території – 1,23 га.

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

Територія зі південної сторони обмежена землями території відведеною для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з заходу півночі та сходу - існуючою житловою садибною забудовою.

Відповідно до діючого генерального плану міста територія детального плану передбачена під садибну житлову забудову з об'єктами громадського обслуговування.. Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, територія визначена як «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».

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 проектування, а також жодних змін щодо існуючої забудови.

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

Рівні забруднення атмосферного повітря знаходяться в межах нормативних величин (ДСН 173-96).

Стан атмосферного повітря обумовлюється наявністю стаціонарних та пересувних джерел забруднення на ділянці, що проектується та на прилеглих територіях.

Рішення детального плану території враховують джерела та зони їх впливу з точки зору екологічно спрямованої планувальної організації території.

Стан ґрунтового покриву

Джерела забруднення ґрунтів твердими побутовими відходами відсутні. У випадку несвоєчасного збирання та знешкодження сміття можливе механічне забруднення ґрунтів. Проектні рішення щодо вирішення даної проблеми направлені на забезпечення централізованого санітарного очищення території.

Стан водного басейну.

Розвантаження водоносного горизонту здійснюється головним чином шляхом випаровування.

На території, що розглядається, існуючі мережі господарсько-питного водопроводу проходять по вулиці Депутатській та Л.Ревуцького.

Акустичне забруднення

Впливати на територію, може рух автотранспорту по магістральній вулиці Депутатській.

Електромагнітне забруднення

Джерела електромагнітного забруднення в межах детального плану представлені повітряними лініями електропередачі напругою 10 кВ.

Радіаційний фон

Згідно із Постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.1991р. №106, з урахуванням наступних поточних змін (Постанова від 29.08.1994 р. №600) проектувана ділянка не входить у перелік територій, забруднених в результаті аварії на Чорнобильській АЕС. Перевишень дози гамма-випромінювання не виявлено, вона знаходиться на рівні природного фону і не перевищує 30 мкР/годину, щільність забруднення ґрунтів цезієм 137 складає менше 1 ки/км². Природна радіоактивність не перевищує допустимі норми згідно БДУ – 91. Система планувальних обмежень по даному фактору – відсутня. При проведенні будівельно-проектних робіт необхідно керуватись вимогами радіаційної безпеки щодо будівельних матеріалів та будівельної сировини (сертифікація радіологічної якості) відповідно НРБУ 97 і “Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України”, затверджені МОЗ України № 54 від 02.02.2005р.

2.2 Екологічна ситуація

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 100-метрової зони огляду навколо проектної території - відсутні. Матеріали курортологічних ресурсів і медичного зонування для курортних районів – відсутні. В межах ДПТ об’єкти природно-заповідного фонду відсутні.

2.3 Інженерно-будівельні умови

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 відсутні будівлі та споруди. В північно-східній частині 50-метрової зони огляду за межами проектування розташований садибний двоповерховий будинок з господарською забудовою та окремим входом з боку червоних ліній вулиці Л. Ревуцького. 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

Відповідно до генерального плану міста Буча 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 території проектування підземні інженерні представлені:

- господарсько-питним водопроводом, що проходить вздовж вулиць Депутатської та Л. Ревуцького;
- побутовою каналізацією, що проходить вздовж вулиці Депутатської;
- газопроводом середнього тиску, що проходить вздовж вулиць Депутатської та Л. Ревуцького;

Надземні інженерні мережі представлені повітряними лініями ЛЕП 10 кВ, що проходить вздовж вулиць Депутатської та Л. Ревуцького.

Крім того в межах ДПТ розташований газорозподільний пункт.

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

2.7 Характеристика транспорту та вулично-дорожньої мережі

На сьогодні в межах детального плану території вулична мережа представлена:

- магістральною вулицею Депутатська, яка має тверде покриття та ширину проїзної частини 6,0 м;
- магістральною вулицею Л.Ревуцького яка має тверде покриття та ширину проїзної частини 5,0 м;
- житловою вулицею Островського, яка має ґрунтове покриття з шириною проїзної частини 4,0 м

Протяжність вуличної мережі в межах ДПТ становить 0,150 м.

Організація руху транспорту та пішоходів

Існуючі автобусні маршрути проходять за межами детального плану та 50-метрової зони огляду за межами проектування по вулиці Нове шосе. Відстань від території проектування до автобусної зупинки становить 600 м.

2.8 Характеристика озеленення і благоустрою

На території проектування відсутні зелені насадження загального користування, територія на сьогодні покрита чагарниковою рослинністю.

2.9 Планувальні обмеження

З урахуванням містобудівної ситуації, планувальні обмеження представлені:

- охоронною зоною від водопроводу – 5,0 метрів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від самопливної каналізації – 3,0 метра, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від газопроводу середнього тиску – 4,0 метра, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.1);
- охоронною зоною від повітряних ліній електропередачі низької напруги (10 кВ) – 10,0 метрів, згідно Постанови КМУ від 4 березня 1997 р. N 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

Територія проектування наразі за функціональним використанням відноситься до «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», а відповідно рішень генерального плану міста – сільбищної.

Проектним рішенням детального плану території є створення поліфункціонального планувального утворення з громадською та житловими зонами.

Детальним планом території пропонується:

- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови
- розташування об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином);
- визначення напрямків створення інженерно-транспортної інфраструктури.

Проектом передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки з 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на 03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування. Класифікація видів цільового призначення земель відповідає Наказу від 23.07.2010 №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»

Територія проектування повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена.

Тротуари передбачити з мощення тротуарною плиткою, 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. В свою чергу використання території поділені на три функціональні зони: громадської забудови, інженерних та транспортних комунікацій, а також озеленені території.

До сільбищної відносяться території громадської забудови з об'єктами автомобільного сервісу.

До виробничої відносяться території інженерних комунікацій.

Ландшафтно-рекреаційна включає в себе озеленені території зелених насаджень обмеженого користування.

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

№	Назва показників	За проектом, га	%
	Територія, всього	1.23	100
	З них:		
1.1	Громадської забудови	0,07	5,69
1.2	Транспортних комунікацій	0,36	29,26
1.3	Інженерних комунікацій	0,01	0,83
1.4	Озеленені території	0,79	64,22

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

Режим за будови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій та обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Встановлення режиму за будови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельних ділянок

Пропозиції щодо встановлення режиму за будови території

Відповідно до діючої містобудівної документації, затвердженої на місцевому рівні, земельна ділянка, що розглядається детальним планом території, відноситься до зони Ж (Житлові зони).

Згідно Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548, та відповідно до Публічної кадастрової карти України, проєктована (кадастровий номер 3210800000:01:121:0005) відноситься до секції В: Землі житлової та громадської за будови, підрозділу 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Згідно інвестиційних намірів власника ділянки, на проєктованій території планується розташування об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином).

Пропозиція щодо за будови та використання території базується на комплексному підході до планування. Мета цих заходів – упорядкування функціонального використання території з метою створення умов для розвитку та покращення рівня обслуговування населення за рахунок розширення переліку послуг, що надаються підприємствами на території житлового району.

При розміщенні на проєктованій ділянці об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином), ділянка матиме цільове призначення 03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування.

Частиною 5 статті 20 Земельного кодексу України передбачено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок (частина 3 ст. 20 Земельного кодексу України).

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній вулиць;
- ліній регулювання за будови;
- 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.

Територіє проектування відповідають всім необхідним критеріям для розміщення житлової забудови. Територія вільна від забудови. Більшість земельних ділянок що знаходиться в 50-метровій зоні огляду за межами проектування мають кадастрові відводи під будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

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.

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 надаються в табличній формі на кресленні «План червоних ліній».

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.

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 громадською зоною, зоною садибної житлової забудови, зоною інженерної інфраструктури, зоною транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній) та рекреаційною зоною озелених територій загального користування.

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;
- 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;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги;
- кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини;
- підприємства побутового обслуговування, об'єкти автомобільного сервісу;

- підприємства громадського харчування;
- магазин.

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 ТЕРИТОРІЇ, ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ

Архітектурно-планувальна організація території, на яку розроблено детальний план, виконана на основі наступного містобудівного принципу: місцеположення території в планувальній системі Бучанської міської ради з врахуванням транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами, в т.ч. кварталами житлової забудови, з центральною частиною м.Буча, існуючою і проектною планувальною структурою міста, громадським центром, рекреаційними територіями.

В'їзд-виїзд на проєктовану земельну ділянку здійснюються по проектному односторонньому проїзду з вулиці Л. Ревуцького до вул. Островського.

На території передбачено розмістити наступні об'єкти та території:

- 2-х поверхову будівлю громадського призначення (магазин) площею 77 м.кв.;
- 4 бокси для автомобільного сервісу площею 56 м.кв.;
- Очисну споруду побутової та дощової каналізації;
- Автостоянку на 2 машино-місця для тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- Місце для відпочинку персоналу та відвідувачів;
- Місце контейнерів для збирання побутових відходів;
- Зелені насадження обмеженого користування.

Проектним рішенням ДПТ не вноситься жодних змін до планувальної

структури навколишньої території, яка потрапляє до 50-метрової зони огляду від межі проектних робіт.

8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Детальним планом території розміщення житлової забудови в межах проектування не передбачається.

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

Розміщення об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином) зумовлене суспільною потребою, як мешканців кварталу так і міста в цілому. Для забезпечення якості обслуговування при постійно зростаючому рівні автомобілізації, необхідно нарощувати кількість об'єктів автомобільного сервісу.

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

Мережа вулиць в межах детального плану території представлена магістральними та житловими вулицями характеристика яких наведена нижче в таблиці 10.1:

Таблиця 10.1

Назва вулиці	Ширина в червоних лініях, м	Ширина проїзної частини, м	Протяжність в межах ДПТ, км
Магістральні вулиці			
Вул. Депутатська	25,0	12,0	0,08
Вул. Л. Ревуцького	20,0	6,0	0,04
Житлові вулиці			
Островського	15,0	5,5	0,03

Протяжність вуличної мережі в межах детального плану – 0,15 км.

Щільність магістральної мережі – 8,2 км/км².

Обслуговування території пасажирським транспортом (автобусом), відповідно до рішень генерального плану, передбачається проектними лініями автобуса по вулиці Депутатській.

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом намічається:

- організувати в'їзд-виїзд на проєктовану земельну ділянку по проєктному односторонньому проїзду з вулиці Л. Ревуцького до вул. Островського;
- 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 та зупинок автобусів;
- влаштування велосипедної доріжки з двостороннім рухом з одного боку вулиці Депутатської, завширшки 3,0 м (відповідно таблиці 5.11 ДБН В.2.3-5:2018).

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

Для тимчасового зберігання легкових автомобілів на території проєктування передбачено влаштувати 2 машино-місця.

11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

11.1 Водопостачання

Водопостачання об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином) передбачено шляхом підключення до існуючих міських мереж водопостачання при отриманні відповідних вимог від експлуатуючої організації. Питна вода для потреб співробітників мийки буде привозною.

Для економії водопостачання на території передбачено влаштувати очисні споруди, які після очищення води дозволяють використовувати її повторно для потреб об'єктів автомобільного сервісу. Таке рішення не тільки вирішує проблему скиду стічної води, а і скорочує об'єми водоспоживання до 90%, що автоматично здешевлює собівартість послуг.

Водопровідні мережі та споруди

Проектні мережі господарсько-питного водопроводу для підключення до існуючих мереж, 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.

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

За один робочий день на об'єктів автомобільного сервісу змивають кілька десятків кілограм глини і піску з маслами і нафтопродуктами. Для змивання бруду використовують багато води зі спеціальним миючим засобом, тому проектом передбачено влаштування на території очисних споруд стічних вод для стічних вод, що очищають воду до показників скиду в міську каналізацію та дозволяють використовувати її повторно для потреб об'єктів автомобільного сервісу.

Очисні споруди передбачені для очищення стоків об'єктів автомобільного сервісу та дощових стічних вод в яких основними забруднюючими речовинами є: нафтопродукти у простій та емульгованій формі, жири, масла та синтетичні поверхнево-активні речовини (СПАР). Для підвищення ступеню очистки стоків в конструкції установки передбачено систему приготування та дозування реагентів.

В будівлі громадського призначення (магазин) передбачено влаштувати вбиральні з підключенням її до каналізаційної мережі міста.

Каналізаційні мережі та споруди.

Самопливні каналізаційні мережі 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 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

Згідно з рішеннями Генерального плану м. Буча та відповідно до вимог п.11.1.1, 11.1.21 ДБН В.2.2-12:2019 та п.5.8 ДБН В.2.5-75:2013, відведення поверхневих стічних вод з території передбачається здійснювати закритою системою дощової каналізації з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди поверхневих вод, що проектуються.

Проектом передбачено влаштування локальних очисних споруд дощової каналізації з повним циклом очищення та можливістю повторного використання води для потреб об'єктів автомобільного сервісу.

Відведення поверхневих вод з боксів передбачено відкритим способом – по спланованій поверхні по лотках з наступним їх відведенням через зливодприймальні колодязі до системи закритої самопливної дощової каналізації з послідуною їх очисткою на локальних очисних спорудах.

Загальна протяжність проектних колекторів дощової каналізації – 0,17 км, дощеприймальних колодязів – 5 шт.

Розрахунки об'ємів відведення та очищення поверхневих стічних вод, гідравлічні 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

Теплопостачання об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином) передбачено здійснювати від індивідуальних джерел (електроприладами)

11.5 Газопостачання

Газопостачання об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином) не передбачено.

11.6 Електропостачання

Електропостачання об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином) передбачено шляхом підключення до існуючих мереж електропостачання кабелем 10 кВ, при отриманні відповідних технічних умов експлуатуючої організації.

Крім того проектними рішенням, а також в зв'язку з наміченим розширенням проїзної частини вулиці Депутатська та Л. Ревуцького, передбачено демонтаж існуючих повітряних ЛЕП 10 кВ та перекладання їх у кабель.

Внутрішні електромережі будівель та споруд 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.

11.7 Санітарне очищення території

Відповідно рішень генерального плану міста на перспективу сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць передбачається збирати у сміттєзбірники.

Враховуючи вищезазначене на території проектування передбачено розмістити майданчик для роздільного збирання побутових відходів з влаштуванням на ньому контейнерів для скла, пластмаси, паперу, металевих банок і харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче сміттєзвалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

11.8 Протипожежні заходи

Всі протипожежні заходи повинні бути реалізовані в першу чергу.

Відповідно до генерального плану міста, на сьогодні пожежогасіння в межах міста здійснюється 35-ю Державною пожежною рятувальною частиною.

Зовнішнє пожежогасіння передбачено з пожежного гідранту, який передбачено розмістити на мережі водопроводу в західній частині території проектування.

В місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП 0,4 кВ встановлюються світлові показники «ПГ», згідно з НАПБ А.01.001, ДСТУ ISO 6309, ГОСТ 12.4.009-83. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових показників «ПГ» вирішуються на подальшій стадії («Проект» і «Робоча документація»).

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

- організація системи проїздів і під'їздів до будівель 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.

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

Інженерна підготовка території проектованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічного стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

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.

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

Для освоєння території застосовуються наступні заходи інженерної підготовки:

- регулювання поверхневого стоку;
- підсипка території;
- влаштування дренажу.

При розробці проекту вертикального планування максимально збережений існуючий рельєф.

Перед робочим проектуванням забудовнику необхідно виконати інженерно-геологічні вишукування на предмет виявлення небезпечних інженерно-геологічних процесів. У разі виявлення цих процесів необхідно вжити заходи з інженерної підготовки щодо їх усунення.

Перед будівництвом необхідно виконати геодезичні роботи для розбивки осей будівлі та елементів благоустрою, а також для виконання вертикального планування території з урахуванням мінімального об'єму земляних робіт.

13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ

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

Площа зелених насаджень на території детального плану складає 0,79 га.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

14.1 Охорона природного навколишнього середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку)

На сучасному етапі розвитку суспільства все більшого значення у міжнародній, національній і регіональній політиці набуває концепція збалансованого (сталого) розвитку, спрямована на інтеграцію економічної, соціальної та екологічної складових розвитку. Поява цієї концепції пов'язана з необхідністю розв'язання екологічних проблем і врахування екологічних питань в процесах планування та прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку країн, регіонів і населених пунктів.

Стратегічна екологічна оцінка стратегій, планів і програм дає можливість зосередитися на всебічному аналізі можливого впливу планованої діяльності на довкілля та використовувати результати цього аналізу для запобігання або пом'якшення екологічних наслідків в процесі стратегічного планування.

Стратегічна екологічна оцінка (далі – СЕО) – процедура (згідно Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», необхідна для визначення, опису та оцінювання наслідків, що впливають на довкілля та здоров'я населення через виконання документів державного планування (містобудівна документація: генеральний план населеного пункту, детальний план території або план зонування території, схеми планування території району, стратегій, загальнодержавних програм, державних цільових програм та інших програм і програмних документів, які розробляються та/або підлягають затвердженню органом державної влади, органом місцевого самоврядування), розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків.

Метою СЕО є забезпечення високого рівня захисту навколишнього середовища та сприяння інтеграції екологічних міркувань у підготовку планів з метою просування сталого розвитку. Це системний інструмент оцінки, який підтримує та інформує про процес прийняття рішень.

Статтею 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» регулюються відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виконання документів державного планування та поширюються на документи державного планування, які стосуються містобудування, та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» розташування об'єктів автомобільного сервісу в межах вулиць Л.Ревуцького, Депутатська, та Островського в м. Буча Київської області не відносяться до жодної із категорій видів планової діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля.

Враховуючи вище викладене, дана містобудівна документація не підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Вплив планової діяльності на геологічне середовище мінімальний через малу глибину впровадження в геологічне середовище, стійкість ґрунтів. В ході експлуатації проектного об'єкту вплив на геологічне середовище не відбувається.

Для забезпечення можливості забудови територій та покращення стану навколишнього середовища, необхідно провести такі роботи:

- провести інженерну підготовку території, а саме організацію стоку поверхневих вод ;
- розробити проект та провести роботи по благоустрою прилеглих територій;
- дотримання існуючих нормативів згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (табл.15.2) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів №173/96;
- проведення рекультивації порушених ділянок;
- бережливе ставлення до родючого шару ґрунтів, які зазнають його механічного зняття, залуження та закріплення його на ділянках поверхневого змиву тощо.

14.2 Планувальні обмеження

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, розташованими в межах ділянки проектування.

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

- санітарно-захисна зона від об'єктів автомобільного сервісу (до 10 постів) – 15 метрів (Додаток 10 ДСП-173);
- охоронна зона від кабельних ліній електропередачі низької напруги (10 кВ) – 2,0 метрів, згідно Постанови КМУ від 4 березня 1997 р. N 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»;
- охоронна зона від газопроводу середнього тиску складає 4 метра, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток І.1);
- охоронна зона від водопроводу складає 5 метрів, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток І.1);
- охоронна зона від самотісної каналізації (побутової та дощової) складає 3 метри, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток І.1);
- охоронна зона від дренажу до фундаментів будинків і споруд – 3 метри згідно ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток І.1);
- майданчики для сміттєвих контейнерів. Санітарна відстань 20 метрів (таблиця 6.5 ДБН Б.2.2-12-2019);
- санітарно-захисна зона від очисних споруд побутової та дощової каналізації – 25 метрів;
- відстані між підземними інженерними мережами визначати відповідно таблиці додатку І.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

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

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

Реалізація пропозицій детального плану території щодо влаштування об'єктів автомобільного сервісу з будівлею громадського призначення (магазином) передбачено на етап до 7-ми років.

Реконструкція вулиць Депутатської та Л.Ревуцького, а також влаштування твердого покриття на вул. Островського передбачено на перспективу.

16. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Етап 3-7 років
1	2	3	4	5
1	Територія			
	Територія в межах проекту	га	1.23	
	у тому числі:			
1.1	- житлова забудова, всього:	га	-	-
	- садибна	га	-	-
1.2	- нежитлова забудова	га	1.23	2,29
	в т.ч. території:			
	- громадської забудови	га	-	0,07
	- транспортних комунікацій	га	0,19	0,36
	- інженерних комунікацій	га	-	0,01
	- озеленені території	га	1,04	0,79
2	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво-разом з проїздами);	км	0,15	0,15
	Щільність вулично - дорожньої мережі, всього:	км/км ²	8,2	8,2
	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	2

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 - **на території Бучанської міської ради;**

2. Інформація про замовника – **Комунальне підприємство «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 міста Буча;*

Містобудівні умови та обмеження (ПРОЕКТ):

1. Гранично допустима висота будівель у метрах – до 8 м;

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – *не регламентується;*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – *не регламентується;*

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 та 3 метра; 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 – 25 м.*
- *санітарно-захисна зона від об'єктів автомобільного сервісу (до 10 постів) – 15 метрів*

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

- *2м від кабельної лінії електропередачі 10,0 кВ;*
- *5м від водопровідних мереж 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;*
- *4 м від газопроводу середнього тиску;*
- *20 м від майданчику для сміттєвих контейнерів до вікон житлових та громадських будівель;*

- 10 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».

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 30м², 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 – 25 м.***
- ***санітарно-захисна зона від об'єктів автомобільного сервісу (до 10 постів) – 15 метрів***

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

- ***2м від кабельної лінії електропередачі 10,0 кВ;***
- ***5м від водопровідних мереж 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;***
- ***4 м від газопроводу середнього тиску;***
- ***20 м від майданчику для сміттєвих контейнерів до вікон житлових та громадських будівель;***
- ***10 м від автостоянок до житлових будинків.***

II. ДОДАТКИ

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА