

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

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора



ТОМ 1

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 10.2009 ГА ДЛЯ БУДІВНИЦТВА СКЛАДСЬКОГО КОМПЛЕКСУ НА ТЕРИТОРІЇ СИНЯКІВСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ

Замовник: Бучанська міська рада

Директор ТОВ «Центр АПЛД»



Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проекту



О. С. Перегон

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ




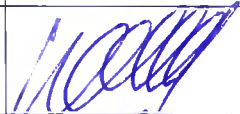


Головний архітектор проекту

О.С. Перегон

М.П.

2023р

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

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

ЗМІСТ

Позначення	Назва	Сторінка
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
	Авторський колектив	3
	Зміст	4
	ВИХІДНІ ДАНІ	7
№ 3566-44-VIII від 01.06.2023 р.	Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 9,3 га, для будівництва складського комплексу на території Синяківського старостинського округу, Бучанського району, Київської області»	8
	Завдання на розроблення детального плану території	9
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ	12
	ВСТУП	13
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	14
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	14
	1.1. Ситуаційний план	14
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	15
	2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	15
	2.1. Сучасне використання земель	15
	2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок	16
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	16
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	16
	1.1. Ситуаційний план	16
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	16
	2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	16
	3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	17
	4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	17
	5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	18
	6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	21
	7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	22

	7.1. Водопостачання	22
	7.2. Водопровідні мережі та споруди	23
	7.3. Каналізування	23
	7.4. Каналізаційні мережі та споруди	23
	7.5. Відведення поверхневих стічних вод	23
	7.6. Протипожежні заходи	23
	7.7. Теплопостачання	26
	7.8. Заходи щодо енергозбереження	26
	7.9. Електропостачання	27
	7.10. Санітарне очищення	27
	8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	28
	8.1. Інженерна підготовка і захист території	28
	8.2. Благоустрій та озеленення	29
	8.3. Поводження з відходами	29
	8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини	29
	9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	29
	10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	30
	11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	32
	11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації	32
	11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	32
	11.3 Перелік відповідності містобудівної документації	32
	11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	32
	11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	32
	12. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	33
	13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ПРОЕКТ)	34
	14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	36
	14.1. Містобудівна частина	36
	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:5000	

	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000	
	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, Схема транспортної мобільності та інфраструктури, План червоних ліній М 1:1000, Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200	
	План функціонального зонування території М 1:1000	
	Схема інженерного забезпечення території М 1:1000	
	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000	
	14.2.Землевпорядна частина	
	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000	
	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:1000	
	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1:1000	
	15. ДОДАТКИ	

ВИХІДНІ ДАНІ

РІШЕННЯ

ЗАВДАННЯ

ЗАВДАННЯ

ЗАВДАННЯ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ВСТУП

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

Детальний план території визначає:

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

Детальний план території для розміщення складського комплексу за межами с. Синяк на території Синяківського старостинського округу Бучанського району Київської області (за межами населеного пункту) розроблено ТОВ «Центр АПЛД.» на підставі таких даних:

- Рішення Бучанської міської ради «Про розробку детального плану території, орієнтовною площею 9,3 га, для будівництва складського комплексу на території Синяківського старостинського округу, Бучанського району, Київської області» № 3566-44-VIII від 01.06.2023 р.

- Завдання на проектування;
- Топогеодезична основа надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000;
- натурних обстежень.

Перелік врахованих матеріалів:

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

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. Споруди транспорту;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будівлі та споруди»;
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДСТУ 3569-97 (ГОСТ 30514-97) «Енергозбереження. Нетрадиційні та поновлювальні джерела енергії. Основні положення»;

Проект виконано на розрахунковий етап – 5 роки (до 2028р.).

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Задачею проекту ДПТ є обґрунтування розміщення складського комплексу та встановлення їх впливу на існуючі показники прилеглої території.

Територія яка розглядається розташована за межами с. Синяк Синяківського старостинського округу Бучанського району Київської області на землях сільськогосподарського призначення загальною площею 10,2009 га, а саме:

Кадастровий номер	Площа в межах розробки ДПТ, га	Форма власності	ІСНУЮЧИЙ СТАН:			Назва виду цільового призначення
			Категорія	Код виду цільового призначення		
				розділ	підрозділ	
-	3,3898	-	землі сільськогосподарського призначення	01	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)
3221887500:06:204:0198	3,3895	Приватна	землі сільськогосподарського призначення	01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
3221887500:06:204:0197	3,4216	Приватна	землі сільськогосподарського призначення	01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Загальна площа	10,2009					

Територія вільна від забудови. З північної сторони межує з землями сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та для іншого сільськогосподарського призначення, на заході територія межує з землями сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, на півдні розташований лісовий масив, на сході межує з автомобільною дорогою територіального значення Т-10-02.

Синяк знаходиться за 15 км від районного центру (Синяк-Буча), за 32 км від обласного центру (Синяк-Київ). Найближчим містом являється Буча, що знаходиться за 15 км від села.

За даними Тетерівської та Немішаївської метеорологічних станцій, клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить +6,8°C, середньорічна температура

найхолоднішого місяця - січня -5°C , а найтеплішого $+19^{\circ}\text{C}$. Найнижча абсолютна температура -36°C і максимальна $+39^{\circ}\text{C}$ вказують на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Транспортні зв'язки з населеними пунктами Синяківського старостинського округу, з районним центром м. Буча, столицею Києвом та іншими населеними пунктами, здійснюються по територіальній автомобільній дорозі Т-10-02 та по місцевим шляхам.

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Межа території проектування встановлена згідно з даними Державного земельного кадастру станом на серпень 2023 року.

Існуюча територія за своїм функціональним використанням належить до земель сільськогосподарського призначення.

Кадастровий номер	Площа в межах розробки ДПТ,га	Форма власності	ІСНУЮЧИЙ СТАН:			
			Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення
				розділ	підрозділ	
-	3,3898	-	землі сільськогосподарського призначення	01	01.17	Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)
3221887500:06:204:0198	3,3895	Приватна	землі сільськогосподарського призначення	01	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
3221887500:06:204:0197	3,4216					
Загальна площа	10,2009					

За результатами розробленого та затвердженого детального плану території, в подальшому передбачається внесення змін до даних державного земельного кадастру стосовно категорії та цільового призначення земельних ділянок, з земель сільськогосподарського призначення (01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) на землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості), а також сформувані земельну ділянку та внести до державного земельного кадастру: категорія та цільове призначення: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості). Конфігурація та площі існуючих ділянок залишаються не змінними.

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

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

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

Код	Назва
3	Санітарні зони, відстані, розриви
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта

Режимоутворюючі об'єкти обмеження – виробниче підприємство V класу - санітарно-захисна зона 50м.

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

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

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

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія яка розглядається розташована в проектних межах с. Синяк Синяківського старостинського округу Бучанського району Київської області на землях сільськогосподарського призначення із цільовим призначенням 01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, має видовжену форму із заходу на схід.

Територія проектування вільна від забудови.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Транспортне сполучення здійснюється по територіальній автомобільній дорозі Т-10-02 та по місцевим шляхам.

2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Під час розміщення зелених насаджень треба враховувати їх алергічні властивості та відстані від таких насаджень до місць скупчення людей. Зокрема, алергеном служить пилок деяких дерев та квітів - берези, клена, ліщини, сосни, тополі, амброзії, полину, а також майже всіх квітів, особливо дуже пахучих.

Дерева для фонових насаджень мають бути з щільним листям та чіткими контурами крони. Місця розташування таких елементів не повинні заважати пересуванню маломобільних груп населення вздовж основних напрямків руху, підходи до місць розташування архітектурних елементів повинні бути позначені рельєфними, контрастними смугами, добре освітлені. Проїзд до місць розташування таких об'єктів має відповідати можливостям маневрування візком.

3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

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

Позначення на плані	Код	Назва
	З	Санітарні зони, відстані, розриви
	03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта

Санітарно-захисні зони встановлені від проектних каналізаційних споруд – 15 метрів, та від проектних складів – 50 м. В межах санітарно-захисної зони відсутні житлові та громадські будинки.

Остаточне розміщення очисних споруд, вирішиться на наступних стадіях проектування, в зв'язку з чим відомості про санітарно – захисну зону від цих режимоутворюючих об'єктів не підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом виконано аналіз існуючого використання вказаної території, визначено функціональне використання в умовах існуючої ситуації.

За результатом проведеної роботи була складена таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2				Виробничі території:		
	06			Території транспортно-складської забудови.		

		03	20603.0	території логістичних центрів, складів та баз	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування; 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води); 11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення; 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.
--	--	----	---------	--	--	--

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Детальним планом запропоновано компактну архітектурно-планувальну структуру, що дозволило органічно пов'язати її з існуючою житловою та виробничою зонами села, природними ландшафтами, забезпечити найбільш зручні зв'язки з громадськими центрами, місцями прикладання праці, раціонально вирішити систему транспортно-пішохідного руху.

На території площею 10,2009 га, яка складається з трьох окремих ділянок передбачено розміщення трьох окремих складських комплексів.

На ділянці №1 передбачається розміщення складської будівлі площею забудови 13300 м.кв., пункту охорони площею забудови 16 м.кв та інженерних споруд.

На ділянці №2 передбачається розміщення складської будівлі площею забудови 13300 м.кв. та інженерних споруд.

На ділянці №3 передбачається розміщення складської будівлі площею забудови 13500 м.кв. та інженерних споруд.

Загальна чисельність працюючих 147 чол. (на кожній ділянці по 49 чол.)

Склад – приміщення або комплекс приміщень, призначений для зберігання матеріальних цінностей. Можна сказати, що він виступає акумулятором резервів матеріальних ресурсів, необхідних для нівелювання коливань обсягів поставок і попиту, а також синхронізації швидкостей потоків товарів у системах просування від виробників до споживачів або потоків матеріалів у технологічних виробничих системах.

Складське господарство є важливою і невід'ємною частиною кожного підприємства. Його завдання – це збереження запасів сировини і матеріалів, готової продукції. Воно відіграє важливу роль в процесі руху матеріальних цінностей, сировини, матеріалів, топлива, інструментів, обладнання, запчастин, спецодягу і інших виробів, а також готової продукції, напівфабрикатів, відходів виробництва.

Основною ознакою класифікації є належність будівлі чи споруди до певної галузі промисловості. У зв'язку з цим виділяють 10 основних груп промислових підприємств:



Промислові будівлі та склади класифікують за галузями промисловості так:

- будівлі підприємств машинобудування та металообробної промисловості;
- будівлі підприємств чорної металургії;
- будівлі підприємств хімічної й нафтохімічної промисловості;
- будівлі підприємств легкої промисловості;
- будівлі підприємств харчової промисловості;
- будівлі підприємств медичної та мікробіологічної промисловості;
- будівлі підприємств лісової, деревообробної й целюлозно-паперової промисловості;
- будівлі підприємств будівельної індустрії, будівельних матеріалів і виробів, скляної та фарфорово-фаянсової промисловості;
- будівлі підприємств гірничодобувної промисловості;
- будівлі інших промислових виробництв, включаючи поліграфічне.

Кожна з цих груп має свою власну типологічну структуру, тобто розподіл будівель і споруд на окремі види за їх функціональним призначенням. Наприклад, підприємства харчової промисловості включають хлібозаводи, заводи з виробництва молочних продуктів, м'ясокомбінати тощо. Специфічні для кожного виду технологічні вимоги значною мірою визначають об'ємно-планувальну структуру відповідних будівель та споруд.

За призначенням розрізняють такі види складів:

Виробничі — склади сировини, комплектуючі, матеріалів, цехові склади готових виробів, заводські склади готової продукції.

Транзитно-перевалочні — склади при залізничних станціях, портах, річкових пристанях, аеропортах, автовантажних терміналах служать для короткочасного зберігання вантажів у період перевантаження їх з одного виду транспорту на інший.

Митні — склади для зберігання товарів в очікуванні митного оформлення. Також називають митно-ліцензійні склади.

Дочасового завезення — склади в районах, доставка товарів у яких можлива лише в певні періоди року.

Сезонного зберігання — склади для товарів сезонного характеру.

Резервні — для зберігання запасів на випадок надзвичайних обставин.

Гуртові розподільні — склади, що забезпечують торговельні мережі.

Комерційні загального користування — склади, що обслуговують будь-яких власників товарів.

Роздрібні — склади торгових підприємств.

За умовами зберігання розрізняють: склади загального призначення, резервуари, сейфи для небезпечних речовин, спеціалізовані склади-сховища (овочесховища, фруктосховища, склад-холодильники з машинним охолодженням, льодовики для зберігання харчових продуктів і інші). На складах створюють необхідні умови для зберігання з урахуванням фізико-хімічних властивостей товарів. У ряді випадків на складах є потужності з сортування, розфасовування, упакування, тестування і інших операцій.

Як на промислову споруду, на склади поширюються вимоги щодо проектування промислових об'єктів. Серед них — забезпечення найменшого шляху руху сировини, матеріалів, напівфабрикатів по території підприємства, що гарантує найменші витрати на внутрішнє транспортування.

Важливим моментом у плануванні ділянки є суворе дотримання вимог Державних нормативних документів обов'язкових при проектуванні та будівництві. Ці документи суворо регламентують санітарні й протипожежні норми будівництва, планувальні та екологічні вимоги.

При вирішенні питання забудови земельної ділянки необхідно враховувати обов'язкові норми:

- розміри (у плані й по висоті) цих об'єктів;
- відстані між цими об'єктами;
- відстані між цими об'єктами й межею ділянки;
- відстані між цими об'єктами й аналогічними об'єктами на сусідніх ділянках;
- відстані від об'єктів до зелених насаджень.

Норми планування ділянок складаються з санітарних, протипожежних, екологічних та планувальних вимог.

Умовно їх можна розділити на обов'язкові й рекомендаційні вимоги.

Для того, щоб уникнути надалі проблем, обов'язкові вимоги повинні бути виконані в повному обсязі.

Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно- побутовими будинками промислових підприємств, гаражами а також до виробничих будинків, сільськогосподарських будівель і споруд повинні бути витримані згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл 15.2 :

Ступінь вогнестійкості будинку	Відстані при ступені вогнестійкості будинків, м		
	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6/9	8/9	10/12
III	8/9	8/12	10/15
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10/12	10/15	15/18

Проектом прийнято забудову території ділянки будівлями III, ступеня вогнестійкості відповідно типу огорожуючих конструкцій.

6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

В межах детального плану території, транспортні споруди та комплекси (шляхопроводів, мостів, тунелів, розв'язок і пішохідних переходів в одному та різних рівнях), об'єкти транспортного сервісу – відсутні.

Планувальну структуру вуличної мережі запроектовано у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспективи розвитку, яка забезпечує:

- зручні зв'язки;
- необхідні швидкості руху;
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Заїзд на територію ув'язаний з існуючою вулично-дорожньою мережею та має зручний зв'язок з територією виробничої зони та з адміністративним центром села.

Основний заїзд сформовано зі східної сторони, передбачено заїзд транспорту для розгрузки продукції вантажним автотранспортом.

Перехрестя вулиць передбачено переважно під кутом, близьким до 90°, з радіусом заокруглення по краю проїзної частини не менше 12 м.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехресть пандусами- з'їздами для проїзду інвалідних колясок.

При експлуатації комплексу пішохідний рух передбачається по тротуарам. Основні параметри плану, поперечного та поздовжнього профілю проїздів прийнято згідно з рекомендаціями ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги».

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

Для зберігання автотранспорту на території проектування передбачені стоянки для легкових автомобілів.

Розрахунок місць паркування автотранспорту виконаний у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 Таб.10.8.(на 100 працюючих 5-8 машино- місць)

п/п		Кількість працюючих	Кількість машино - місць		Примітка
			розрахункова	за проектом	
1.	склад	147	12	66	Відкрита парковка

Також проектом передбачено 30 машино-місць для вантажівок.

Благоустрій території необхідно передбачити разом з виконанням основних будівельних робіт. Роботи з облаштування території включають асфальтування проїздів, стоянки для автомобілів, майданчиків, навісів, в'їзду на територію, облаштування прилеглої до проїздів території шляхом влаштування зеленого газону травами стійкими до вищипування.

7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

7.1. Водопостачання

Містобудівною документацією передбачається влаштування системи водопостачання на господарські та протипожежні потреби від проектних свердловин. Також в межах території на кожній ділянці передбачене місце для облаштування 2 х пожежних резервуарів з насосною станцією та пожеж.гідрантами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

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

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

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

Предбачається привозна вода в бутлях для питних потреб працівників.

Загальна чисельність працюючих 147 чол.

РОЗРАХУНКОВІ ВИТРАТИ ВОДИ НА ГОСПОДАРСЬКО-ПИТНІ ПОТРЕБИ

Пор. №	Споживачі	Одиниця вимірювання	Кількість	Норма В1, л/добу	Коеф. нерівном. Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водовідвед, м³/добу	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	Склади	1 прац	147	250	1,10	40,425	40,425	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.10
5	Поливання і миття удосконалених покриттів	1 м²	44579	0,5	1,47	32,765	32,765	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.22
6	Поливання зелених насаджень, газонів, квітників	1 м²	17315	3	1,53	79,476		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.22
	Разом:					152,666	73,19	-/-
	10% невраховані витрати					15,2666	7,319	-/-
	Всього:					167,9326	80,509	

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

Вода за хімічним та бактеріологічним складом повинна відповідати ДержСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Гідравлічний розрахунок мереж і споруд водопроводу вирішується на наступних стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

7.2. Водопровідні мережі та споруди

Мережі господарського водопроводу пролягають на глибині 1,8 м від поверхні землі і передбачаються з поліетиленових труб.

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

7.3. Каналізування

Згідно з завданням на проектування каналізування території передбачається централізовано з відведенням стоків на проектні локальні очисні споруди, що розташовані в межах ділянки проектування з санітарною зоною 15 м з подальшим використанням очищених вод для поливу території. Продуктивність споруд прийнята до 0,2 тис. м³/добу.

Схему каналізування прийнято наступну: господарсько-побутові стоки від операторної самопливними мережами надходять на локальні очисні споруди, що проектуються.

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

7.4. Каналізаційні мережі та споруди

Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб. Колодязі та камери на мережі передбачаються із збірних залізобетонних елементів.

7.5. Відведення поверхневих стічних вод

Передбачається будівництво локальних очисних споруд та дренажних колодязів. Санітарно-захисна зона очисних споруд -15м. Продуктивність споруд прийнята до 0,2 тис. м³/добу.

Для очищення стічних вод від завислих речовин та часток нафтопродуктів проектом передбачені жировловлювач (сепаратор нафтопродуктів).

7.6. Протипожежні заходи

Пожежна безпека на ділянці, що розглядається забезпечена згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Найближча пожежна частина розміщена в смт. Димер, Київська обл.

Місцева пожежна команда

Вишгородський район, Димерська селищна ТГ, с. Катюжанка вул. Заводська буд. 1

ЗВ ДПРЧ 10 ДПРЗ ГУ ДСНС України у Київській області

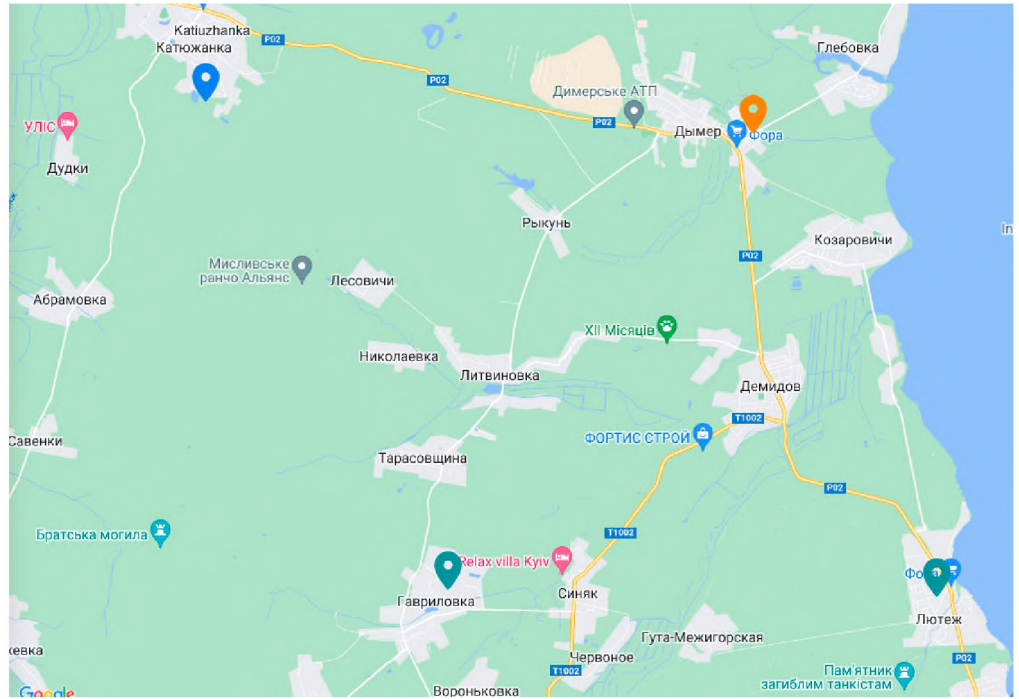
Вишгородський район, Димерська селищна ТГ, смт Димер, вул. Володимирівська, 42

Перспективний пожежно-рятувальний підрозділ

Бучанський район с. Гаврилівка

Перспективний пожежно-рятувальний підрозділ

Вишгородський район с. Лютеж



Радіус обслуговування витриманий і не перевищує 20 хвилин із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику.

○ Вишгородський район, Київська обл.

○ Підпорядкована державна пожежна частина

⊕ Додати пункт призначення

Відправлення зараз Параметри

📄 Надіслати маршрути на телефон

🚗 по Т1002 і Р02	16 хв
Найшвидший маршрут за поточних умов дорожнього руху	
Деталі	
🚗 по Литвинівка / Рикунь	21 хв
	20,8 км

Підпорядкована державна пожежна частина № 19: що поруч

Ψ
Ресторани

🏨
Готелі

⛽
АЗС

P
Паркувальні майданчики

⋮
Докладніше

Згідно з табл. 4, п. 8.1 ДБН В.2.5-64:2012, розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2x5 л/с

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж приймаються згідно ДБН В.2.5-74 2013, табл. 3; 4 і складають 20,0 л/с на одну пожежу.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1.

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Необхідний об'єм води на гасіння пожежі складе:

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}} \cdot M^3;$$

де, -

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

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

$$W = q \times t \times 3,6 \cdot M^3;$$

де, -

$q_{\text{вн.}}$ – витрата води на внутрішнє пожежогасіння, що приймається згідно з ДБН В.2.5-64:2012;

$q_{\text{зовн.}}$ – витрата води на зовнішнє пожежогасіння, що приймається згідно з ДБН В.2.5-74: 2013, табл. 5;

t – час гасіння пожежі;

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}} \cdot M^3;$$

$$W_{\text{вн.}} = 2 \times 5 \times 3 \times 3,6 = 108,0 \cdot M^3;$$

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

$$W_{\text{пож.}} = 108,0 + 162,0 = 270,0 \cdot M^3;$$

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння визначаються як сумарні витрати води на пожежогасіння будинків. Для гасіння пожежі в адміністративно-господарській зоні проектом передбачена протипожежна система водопостачання з кільцевими водопровідними мережами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Протипожежний запаси води, в об'ємі 270,0 м³, з урахуванням тригодинного гасіння однієї внутрішньої і однієї зовнішньої пожеж, зберігається в протипожежних резервуарах по 150 м³ кожен зі зберіганням у кожному 50% об'єму води для цілей пожежогасіння (п.13.3.3,13.1.5 ДБН В.2.5-74:2013).

В кожній зміні працівників повинна бути сформована пожежна бригада, яка добре тренована і знає обов'язки при гасінні пожежі.

Види, кількість і порядок розміщення первинних засобів пожежогасіння слід передбачати відповідно до вимог „Правил пожежної безпеки в Україні”.

Конструкції будівель та споруд на предмет їх цілісності необхідно періодично оглядати (влітку і взимку). Результати оглядів нотуються в спеціальних журналах. Металеві, дерев'яні, бетонні, цегляні конструкції необхідно захистити від корозії. Крім цього, металеві та дерев'яні конструкції необхідно захистити спеціальним протипожежним покриттям для забезпечення нормативних меж вогнестійкості конструкцій.

Дозволяється застосовувати автономні установки пожежогасіння. Якщо автономне пожежогасіння не забезпечує подавання сигналу про пожежу, то обладнані нею приміщення додатково обладнуються автоматичною пожежною сигналізацією.

Автономні установки пожежогасіння слід застосовувати для захисту приміщень, площа або об'єм яких не перевищує значень показників «площа, яка захищається» або «об'єм, який захищається» відповідної установки пожежогасіння, при цьому, якщо автономна установка пожежогасіння не забезпечує подавання сигналу про пожежу, то в обладнаних нею приміщеннях додатково встановлюється система пожежної сигналізації.

Сигнали від приймально-контрольних приладів автоматичних установок пожежної сигналізації та пожежогасіння слід виводити на пульти централізованого пожежного спостереження за наявності технічної можливості, яка уточнюється підрозділами ДСНС, на базі яких установлюється приймач сигналів.

Відстані між будівлями та спорудами відповідають санітарним і протипожежним нормам і забезпечують можливість під'їзду пожежних автомобілів до будь-якої будівлі та споруди. Передбачається розміщення посту з нормативними засобами пожежогасіння та ящик із піском.

До комплекту засобів пожежогасіння, які розміщуються на щитах (стендах), слід включати: порошкові вогнегасники - 3 шт.; ящик з піском - 1 шт.; покривало з неспалимого теплоізоляційного матеріалу або повсті розміром 2 м x 2 м - 1 шт.; гаки - 3 шт.; лопати - 2 шт.; ломи - 2 шт.; сокири - 2 шт.

7.7. Теплопостачання

Розділ теплопостачання розроблено на підставі:

- завдання на проектування;
- нормативних документів:
- ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»;
- ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі»;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівельна кліматологія

Розрахунки теплових потоків виконано на підставі таких кліматичних характеристик:

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C;
- середня температура найхолоднішого місяця -4,7°C;
- середня температура за опалювальний період -0,1°C;
- тривалість опалювального періоду 176 діб

Будівлі, що проектуються, необхідно обладнувати системами опалення та вентиляції.

Для опалення пропонується встановити електричні обігрівачі, що мають відповідні сертифікати якості виробника.

Вибір типу обігрівачів визначити на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація») відповідно до діючих норм.

Опалення, вентиляція та гаряче водопостачання пропонується здійснювати від електричних конвекторів.

Для приготування гарячої води на господарсько-побутові потреби передбачається встановлення проточного електричного водопідігрівача.

7.8. Заходи щодо енергозбереження

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

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності об'єктів містобудування.

З метою скорочення потужності систем енергозабезпечення пропонується:

- використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- використання енергозберігаючих матеріалів;
- використання енергозберігаючих світильників;

- використання енергозберігаючих ламп;
- використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування «А» чи «А+». Холодильник такого класу споживатиме на 30-50% менше електроенергії, ніж пристрій такого ж об'єму марки «В».

7.9. Електропостачання

На розрахунковий період проектом передбачається встановлення трансформаторної підстанції 10/0,4кВ з трансформатором розрахункової потужності на кожній ділянці, живлення якої необхідно здійснити шляхом підключення до існуючої лінії електропередачі 10кВ. Розподіл електроенергії між будівлями здійснити повітряними або кабельними мережами 0,4кВ від проектної ТП-10/0,4кВ.

Електричні навантаження приміщень підраховано за питомими нормативами згідно з ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення».

На проектній площі передбачається внутрішнє та зовнішнє освітлення та електропостачання силових установок.

Рекомендується приймати такі рівні освітлення:

- зона тимчасового зберігання автомобілів - 100лк;
- загальне зовнішнє освітлення - 100лк.

У зв'язку з тим, що на території не передбачається постійного перебування персоналу, потреба в постійному освітленні в темний час відсутня. Проектом передбачено включення освітлення та камер відеонагляду при спрацюванні датчиків руху, які розташовуються по периметру території.

Мережі 0,4 кВ передбачено виконати кабельними.

Внутрішні електромережі будівель та споруд виконуються за індивідуальними проектами.

Облік електроенергії споживачів передбачено виконати електронними лічильниками, що встановлюються в увідно-розподільних щитах будівель.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати кабельними.

Зовнішнє освітлення території забудови передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників згідно з технічними умовами.

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

Основні положення цього розділу приймаються за основу під час виконання робочих креслень електропостачання.

7.10. Санітарне очищення

Завданням санітарної очистки території є вивіз та знезараження побутових відходів з проектною територією.

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття збирається у сміттєзбірники.

На території передбачаються місця встановлення контейнерів для сміття. Містобудівною документацією пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок і харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

Періодичне вивезення сміття здійснюється згідно договору відповідними організаціями.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

8.1. Інженерна підготовка і захист території

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування детального плану території розроблено на основі топографічного знімання, виконаного в 2023 році в Балтійській системі висот в державній геодезичній системі координат УСК-2000. Суцільні горизонталі проведені через 0.5 метра.

Інженерна підготовка території детального плану здійснюється з метою упорядкування території в межах проектування для розміщення об'єктів будівництва комерційного призначення.

Схема розроблена за принципами максимального збереження існуючого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках;
- забезпечення проектних відміток у точках перехрещення осей вулиці та проїздів, в характерних місцях;
- створення нормальних умов для руху транспорту та пішоходів;
- забезпечення видимості в плані та профілі.

Основною метою при виконанні вертикального планування було забезпечення відводу поверхневої води з території проектування по спланованим поверхням дорожнього покриття.

Поздовжні похили по території запроєктовано в межах від 1‰ до 19‰, що не суперечить ДБН В.2.3-5-2018. Поздовжні ухили проїздів, тротуарів, доріжок, майданчиків на перспективній ділянці забудови, які б перевищили нормативні (>80‰), відсутні.

Поперечні ухили проїзних частин запроєктовано 20‰.

На території, що проектується, відсутні особливо цінні землі сільськогосподарського призначення, спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів та несанкціоновані сміттєзвалища.

Отже, рівень забруднення ґрунтового покриву та ґрунтових вод незначний та знаходиться в межах нормативу.

Основним джерелом шуму та забруднення повітряного басейну є вулична мережа. Проте враховуючи кількість та середню швидкість автотранспорту забруднення повітря та рівень шуму не перевищує нормативні показники.

Для покращення санітарно-гігієнічних характеристик стану навколишнього природного середовища проектом пропонується озеленення території доріг та влаштування твердого покриття.

З метою покращення стану навколишнього середовища проектом передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

1. Заходи, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-гігієнічні умови:

- проведення забудови згідно з наміченим містобудівною документацією функціональним зонуванням;
- інженерне підготовлення території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів;

2. Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

- озеленення та впорядкування зелених насаджень;

На території, що підлягає забудові, необхідно зняти родючий шар землі і використати його для рекультиватії малоцінних в сільськогосподарському відношенні земель при створенні газонів, квітників.

8.2. Благоустрій та озеленення

На території проектування передбачається влаштування можливості проїзду по периметру території.

Елементи благоустрою, які планується в подальшому використовувати на території проектування.

1. покриття, проїздів, алей, пішохідних зон і доріжок відповідно до діючих норм і стандартів;
2. зелені насадження в об'єктах благоустрою
3. системи збирання і вивезення відходів;
4. засоби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами;
5. споруди систем інженерного захисту території;
6. інші елементи благоустрою, визначені нормативно-правовими актами.

Територія та майданчики для стоянки транспортних засобів обладнуються пристроями для збирання та відведення стічних вод, що утворюються внаслідок випадання атмосферних опадів та спорудами з їх очищення

8.3. Поводження з відходами

Заборонені дії щодо інженерної підготовки

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

- забороняється самостійне влаштування та прокладання водо-перепускних споруд без попереднього розроблення проектної документації та погодження її у відповідних інстанціях;
- заборона зрізання та вивезення ґрунтово-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивациі;
- заборона влаштування несанкціонованих сміттєзвалищ;
- заборона скидання побутово-господарських, поверхневих стічних вод без попереднього їх очищення.

8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини

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

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

9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Для подальшого використання території згідно розробленої містобудівної документації передбачається зміна цільового призначення території проектування та формування нової ділянки з подальшими змінами в державному земельному кадастрі.

10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Техніко-економічні показники по ділянці 1			
№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проекту , всього	га	3,3898
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території:	га	3,3898
	Території логістичних центрів, складів та баз	га	3,3898
	у тому числі:		
	<i>дороги та площадки</i>	<i>га</i>	<i>1,5688</i>
	<i>зелені насадження спеціального призначення</i>	<i>га</i>	<i>0,4895</i>
	<i>під будівлями та спорудами</i>	<i>га</i>	<i>1,3315</i>
2	Автостоянки вантажівок	м/м	10
3	Автостоянки легкових автомобілів	м/м	22
4	Гранично допустима висота будівель та споруд	м	27

Техніко-економічні показники по ділянці 2			
№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проекту , всього	га	3,3895
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території:	га	3,3895
	Території логістичних центрів, складів та баз	га	3,3895
	у тому числі:		
	<i>дороги та площадки</i>	<i>га</i>	<i>1,4379</i>
	<i>зелені насадження спеціального призначення</i>	<i>га</i>	<i>0,6216</i>
	<i>під будівлями та спорудами</i>	<i>га</i>	<i>1,3300</i>
2	Автостоянки вантажівок	м/м	10
3	Автостоянки легкових автомобілів	м/м	22
4	Гранично допустима висота будівель та споруд	м	27

Техніко-економічні показники по ділянці 3			
№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проекту , всього	га	3,4216
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території:	га	3,4216
	Території логістичних центрів, складів та баз	га	3,4216
	у тому числі:		
	<i>дороги та площадки</i>	<i>га</i>	<i>1,4512</i>
	<i>зелені насадження спеціального призначення</i>	<i>га</i>	<i>0,6204</i>
	<i>під будівлями та спорудами</i>	<i>га</i>	<i>1,3500</i>
2	Автостоянки вантажівок	м/м	10
3	Автостоянки легкових автомобілів	м/м	22
4	Гранично допустима висота будівель та споруд	м	27

Техніко-економічні показники загальні			
№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проекту , всього	га	10,2009
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території:	га	10,2009
	Території логістичних центрів, складів та баз	га	10,2009
	у тому числі:		
	<i>дороги та площадки</i>	<i>га</i>	<i>4,4579</i>
	<i>зелені насадження спеціального призначення</i>	<i>га</i>	<i>1,7315</i>
	<i>під будівлями та спорудами</i>	<i>га</i>	<i>4,0115</i>
2	Автостоянки вантажівок	м/м	30
3	Автостоянки легкових автомобілів	м/м	66
4	Гранично допустима висота будівель та споруд	м	27

11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Таблиця 11.1

№ з/п	Назва проектного рішення детального плану	Зміст проектного рішення (обґрунтування)	Основні проектні показники та впливи на індикатори	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації		
					Короткостроковий період	Середньостроковий період	Довгостроковий період
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Розміщення складського комплексу	Затверджений детальний план є підставою для встановлення та зміни функціонального призначення території, розроблення проектів забудови	- Розвиток малого і середнього бізнесу - Покращення побутового обслуговування населення. - Створення нових робочих місць	Не передбачає утворення будь-яких забруднюючих речовин і виділення їх в атмосферне повітря.	+		

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

- Комплексний план просторового розвитку Бучанської міської ради - відсутній.
- Наявної містобудівної документації, місцевого рівня, на територію опрацювання, на момент розробки детального плану території не виявлено.

11.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Наявної містобудівної документації, місцевого рівня, на територію опрацювання, на момент розробки детального плану території не виявлено.

11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Стратегія розвитку Бучанської міської об'єднаної територіальної громади на період до 2029 року було розроблено в 2019 році.

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

С. Синяк не внесено до Списку історичних населених місць України, тому історико-архітектурно опорний план населеного пункту не розроблявся.

12. ПЕРЕВАЖНІ І СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів означає, що його застосування, у відповідній територіальній зоні не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного будівництва.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліку видів переважного та супутніх видів допустимого використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Переважним видом використання території, є розміщення офісно-складських приміщень.

Виробничі території:

Території логістичних центрів, складів та баз

Переважні види використання земельних ділянок:

- Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 11.02)

Супутні види використання:

–Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 03.07)

–Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 03.08)

–Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 11.04);

–Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення(Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 11.07);

–Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій(Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 13.01);

–Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів(Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 13.03);

–Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії(Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 14.02).

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

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва: **розміщення складського комплексу;**
2. Інформація про замовника: **Бучанська міська рада;**
3. Наміри забудови: **нове будівництво;**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **Синяківський старостинський округ Бучанського району Київської області (за межами населеного пункту).**
5. Площа земельної ділянки: - **площа території, що проектується – 10,2009 га;**
6. Функціональне призначення земельної ділянки: **Виробничі території: території логістичних центрів, складів та баз , площа 10,2009 га;**

Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2				Виробничі території:		
	06			Території транспортно-складської забудови:		
		03	20603.0	території логістичних центрів, складів та баз	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування; 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води); 11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення; 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

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

Містобудівні умови та обмеження

- 1) Граничнодопустима висота будівель:
– **висота будівлі 27 м;**
- 2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– **80% (площа забудови від загальної площі проектування);**

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

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - **не менше 3 метрів від межі земельної ділянки. Розмістити об'єкт, в тому числі вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній вулиці;**

5). Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується до існуючих будинків та споруд

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

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

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

– **зони охоронюваного ландшафту - відсутні;**

– **межі історичних ареалів - відсутні;**

– **прибережні захисні смуги - відсутні;**

– **водоохоронне обмеження – відсутні;**

– **охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;**

– **санітарно-захисна зона - 50м;**

– **протипожежна відстань від лісу – 20м.**

14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

14.1. Містобудівна частина

14.2.Землевпорядна частина

15. ДОДАТКИ