



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

с. Я Б Л У Н Е В Е
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**ПО ВУЛ. ПРОМИСЛОВІЙ, 52 В С. ЯБЛУНЕВЕ БЕРЕЗАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ
РАДИ БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ДЛЯ
БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ**

ЗАМОВНИК

**БЕРЕЗАНСЬКА МІСЬКА РАДА
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЕЦЬ

**ТОВ «ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО
ПЛАНУВАННЯ»**

КИЇВ 2021



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Адреса: 01054, м. Київ, вул. Ярославів Вал, буд. 13/2, літера .Б. тел. (066) 783-72-24 e-mail: iotp.office@gmail.com

с. Я Б Л У Н Е В Е **КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **ПО ВУЛ. ПРОМИСЛОВІЙ, 52 В С. ЯБЛУНЕВЕ БЕРЕЗАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ** **РАДИ БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ДЛЯ** **БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ**

Договір № 17/09-ДПТ від 08.10. 2021 р.

Директор

Т. П. Мазур

Головний архітектор проекту

А. С. Морозік

КИЇВ 2021

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

<i>Архітектурно-планувальна частина</i>	
Головний архітектор проекту	А. Морозік
Провідний архітектор	О. Гороховська
Архітектор I категорії	І. Ніконов
<i>Інженерне обладнання території</i>	
Інженер-землепорядник	В. Камінський

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА		
Пояснювальна записка.	Книга	ДПТ-17/09-006
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту	Розроблено б/м	ДПТ-17/09-001
План існуючого використання території. Схема планувальних обмежень.	Розроблено М 1:500	ДПТ-17/09-002
Проектний план. Схема прогнозованих планувальних обмежень.	Розроблено М 1:500	ДПТ-17/09-003
План червоних ліній. Схема організації руху транспорту і пішоходів.	Розроблено М 1:500	ДПТ-17/09-004
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.	Розроблено М 1:500	ДПТ-17/09-005
Креслення поперечних профілів вулиць.	М 1:200	-
III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії.	CD-диск	ДПТ-17/09-007

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ЗМІСТ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА	5
ВСТУП.....	7
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	7
2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ	8
3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ	9
4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.....	11
5. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК	12
6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	13
7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ	13
8. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	13
9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА.....	16
9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ.....	16
9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ	16
9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	18
9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	18
9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	18
9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ	18
10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ	19
11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ	19
12. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ	20
13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	21
14. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	23
II. ДОДАТКИ	24
III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	26

ВСТУП

Містобудівна документація «Детальний план території по вул. Промисловій, 52 в с. Яблуневе Березанської міської ради Броварського району Київської області для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» виконана авторським колективом ТОВ «ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ» на підставі рішення Березанської міської ради від 26.08.2021 року № 284-23-VIII та відповідно до погодженого завдання на проектування.

Основні показники детального плану відповідно до завдання на проектування, розраховані на етап 5 років.

При розробці детального плану території були використані наступні вихідні дані:

- містобудівна документація генеральний план с. Яблуневе Київської області;
- план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК-2000, М 1:500, виконавець ФОП Ісаєнко І.В., 2021 р.;
- дані Держгеокадастру;
- дані Публічної кадастрової карти України.

Під час розроблення детального плану було враховано наступні законодавчі та нормативні документи:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Закон України «Про енергозбереження»;
- Закон України «Про енергозбереження»;
- Закон України «Про охорону навколишнього середовища»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4-2015 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.5-20-2001 «Газопостачання»;
- ДБН В.1.1 -25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Метою розроблення детального плану території є:

- Визначення планувальної організації і функціонального призначення території;

- Визначення просторової композиції і параметрів забудови;
- Визначення планувальних обмежень використання території;
- Визначення переважних та супутніх видів використання території, містобудівних умов та обмежень;
- Визначення комплексності забудови території;
- Визначення напрямів проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- Організація транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;

Охорона та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки.

1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія детального плану розташована в с. Яблуневе Київської області.

Ділянка проектування межує:

- у південній частині – з ділянкою за кадастровим номером 3220288700:25:106:0001 з цільовим призначенням (01.01) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- у північній частині до ділянки проектування примикає автомобільна дорога.
- з заходу та сходу до території проєтування примикають озеленені території.

В межах проектування розташована земельна ділянка площею 0,1199 га з кадастровим номером 3220288700:25:115:0001 приватна власність з цільовим призначенням (03.07) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

На ділянці проектування знаходиться існуюча забудова.

В західній частині, поблизу території проектування проходять лінії електропередачі 10 кВ від яких визначена охоронна зона.

Територія детального плану знаходиться поза межами територій зелених насаджень загального користування, об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, а також не входить до складу державного лісового фонду.

На території проектування відсутні об'єкти культурної спадщини, територія не потрапляє до меж регулювання забудови навколо об'єктів культурної спадщини.

2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ

За даними метеорологічних станцій «Батієва Гора» та «Київська» обсерваторія, клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить +6.7°C, середньорічна температура найхолоднішого місяця – січня – 7.2°C, а найтеплішого +18.6°C.

Найнижча температура в січні-лютому -33°C і максимальна у липні +38°C.

Середньорічна кількість опадів становить 554 мм, при цьому основна їх кількість припадає на теплий період року – 396 мм, на холодний – 158 мм. Максимальна висота снігового покриву – 32 см.

Переважні напрямки вітрів: літом – північні та західні, взимку – західні.

3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

Джерела забруднення повітря. Стан атмосферного повітря обумовлюється наявністю стаціонарних та пересувних джерел забруднення. На час розроблення детального плану території джерелом забруднення повітря є автомобільний транспорт, що проходить по автомобільній дорозі територіального значення.

Джерела забруднення ґрунтів. У випадку несвоєчасного збирання та знешкодження сміття можливе механічне забруднення ґрунтів. Проектні рішення щодо вирішення даної проблеми направлені на забезпечення планово-регулярного санітарного очищення території.

Джерела електромагнітного випромінювання та відповідно обмеження від їх впливу. На території детального плану відсутні джерела електромагнітного випромінювання. В північно-західній частині проходить повітряна лінія електропередачі 10 кВ з охоронною зоною 10 м (в обидва боки від осі), згідно Постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» 2017 р.

Джерела акустичного навантаження. Територія проектування потрапляє в зону акустичного навантаження від автомобільної дороги.

Радіаційний стан. Проектна територія не входить у перелік територій, забруднених в результаті аварії на Чорнобильській АЕС (Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» були внесені зміни до Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28.12.2014р.). 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 02.02.2005 р.

Планувальні обмеження

На території проектування наявні планувальні обмеження техногенного характеру.

В північно-західній частині проходить повітряна лінія електропередачі 10 кВ з визначеною охоронною зоною 10 м (в обидва боки від осі), згідно Постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» 2017 р.

На основі аналізу екологічного стану ділянки в межах детального плану території, можна зробити висновок, що дана територія сприятлива для розміщення підприємства громадського харчування.

Охорона культурної спадщини

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

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

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

Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

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

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

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

Згідно статті 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити подальше ведення робіт і протягом однієї доби повідомити про виявлені знахідки відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

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

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

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

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

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

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

- дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;
- виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;
- негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;
- сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

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

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

4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Архітектурно-планувальне рішення

Проектні рішення детального плану території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі виконані відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди». Передбачено розміщення будівлі торгівлі та підприємства громадського харчування з врахуванням планувальних обмежень та протипожежних вимог.

На перспективу цільове призначення земельної ділянки визначене для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07). Площа території для громадської забудови становить 0,1199 га.

Проектними рішеннями детального плану визначено функціональне призначення території та параметри забудови, з розміщенням мереж та об'єктів інженерної інфраструктури, а також розроблено проект містобудівних умов та обмежень.

Згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних автомобілів до громадських будівель, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення. Для виконання протипожежних вимог у проекті передбачено наскрізний проїзд завширшки 4,5 м на території проектування. Реконструкція та розміщення проектних будівель запроектовано з дотриманням протипожежних розривів відповідно до 15 розділу «Протипожежні вимоги» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Передбачається реконструкція існуючої будівлі з розміщенням підприємства громадського харчування граничною висотою до 15 м, загальною площею 550 м².

Також на проектній території передбачено розміщення автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів, розрахована на 3 машиномісця.

Комплекс будівель та споруд на розрахунковий етап:

- підприємство громадського харчування (кафе-бар), (загальна площа - 550 м²), розраховане на 20 посадкових місць.
- господарські будівлі.

Техніко-економічні показники детального плану території

Таблиця 4.1

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Показника
1	2	3	4
1	Територія	га	0,1199
2	Площа забудови	м ²	550,00
3	Площа реконструкції	м ²	550,00
4	Озеленення обмеженого користування	м ²	305,10
5	Кількість посадкових місць	місць	20
6	Кількість працюючих	осіб	6

Відстані між будівлями прийняті згідно з таблицею 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Розрахунок кількості працівників

Трудові ресурси передбачається задіяти з с. Яблуневе та з населених пунктів територіальної громади.

Виходячи з майбутнього профілю підприємств громадського харчування – 6 осіб.

5. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК

До території проектування з північної сторони примикає автомобільна дорога Т-10-18 Бориспіль-Березань-Яготин, ширина проїжджої частини становить 9,0 метрів, смуга відводу автомобільної дороги – 20 метрів.

Організація руху транспорту та пішоходів

Обслуговування населення громадським транспортом здійснюється автобусним маршрутом, який проходить по головним вулицям населеного пункту відповідно до рішень діючого генерального плану та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Розміщення гаражів і автостоянок

Згідно з нормативами приведеними в таблиці 10.7 пункту 10 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" було виконано розрахунок потреби в кількості машиномісць на автостоянці.

Розрахункова кількість машиномісць на автостоянках і гаражах біля об'єктів громадського призначення

Таблиця 5.1

№	Громадські будинки і споруди масового відвідування	Розрахункова одиниця	Кількість машиномісць, не менше
1.	Кафе (підприємство харчування)	На 100 місць у залі	10

Розрахункова потреба в місцях для паркування автотранспорту для проектного підприємства харчування розрахованих на 20 посадкових місць складатиме 3 машиномісця.

Визначений санітарний розриви від відкритих автостоянок легкових автомобілів (10 м) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Протяжність мережі проїздів в межах детального плану території становить 0,10 км. Передбачено облаштування наскрізного проїзду шириною 3,5 м. Разом з тим, для безпеки руху передбачено можливість організації смуги розгону і гальмування.

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом передбачається:

- розміщення наземних пішохідних переходів на перехрестях та через проїзди в місцях формування фокусів пішохідного руху;

- для більш зручного пересування маломобільних груп населення передбачено розміщення спеціальних з'їздів з тротуару та на пішохідних переходах.

Заходи з розвитку транспортної інфраструктури відображені на «Схемі організації руху транспорту і пішоходів».

6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Існуючий стан

Інженерна підготовка території – це комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для будівництва, захисту їх від несприятливих і антропогенних явищ та поліпшення екологічного стану.

Інженерна підготовка території здійснюється з метою створення умов для будівництва будівель та споруд, доріг і проїздів.

Комплекс заходів з інженерної підготовки території визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території з урахуванням функціонального зонування та прогнозу екологічних змін природного навколишнього середовища.

Схема інженерної підготовки та захисту території розроблена на основі матеріалів плану топографічного знімання у системі координат УСК-2000, М 1:500.

Інженерно-геологічні умови та рельєф сприятливі для будівництва.

Схему інженерної підготовки території розроблено і виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2012, ДБН В.2.5-75:2013 та ДБН В.2.3-5-2001.

Схема інженерної підготовки та захисту території розроблена на основі топографічного знімання масштабу 1:500.

Проектні пропозиції

За результатами обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного матеріалу, а також враховуючи архітектурно-планувальні рішення та перспективи розвитку території визначився комплекс заходів з інженерної підготовки та захисту території.

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

7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ

Благоустрій та озеленення території виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Проектним рішенням передбачається: облаштування території, її благоустрій та озеленення. Створення зони короткочасного відпочинку для співробітників підприємства, озеленення та облаштування майданчиків відпочинку елементами мощення та встановлення малих архітектурних форм.

8. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Містобудівні умови та обмеження встановлені на підставі статті 19 п.4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та згідно Наказу № 214 від 14.08.2018 р. «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування

яких містобудівні умови та обмеження не надаються» (Зі змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства).

Рішеннями детального плану визначено переважні та супутні види використання територій з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Переважний вид використання території – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної зони. До них відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

До переважного виду використання території відноситься:

- підприємства торгівлі;
- підприємства громадського харчування, кафе.

Супутній вид використання території – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

До супутнього виду використання території відноситься:

- об'єкти побутового обслуговування населення;
- громадські вбиральні;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою;
- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- будівлі і споруди інженерної інфраструктури для обслуговування даної зони.

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні

Цілове призначення - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07).

За функціональним призначенням- громадська забудова

Таблиця 8.1

Містобудівні умови та обмеження використання земельної ділянки з кадастровим номером 3220288700:25:115:0001		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	ДБН Б.2.2-12:2019, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту та затверджених детальних планів територій. Висота будівель та споруд до 15 м (до 2-х поверхів включно).
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки – 45%.
3	Максимально допустима щільність населення в межах	Не регламентується.

	відповідної земельної ділянки	
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відстань від об'єкта, що проектується, до червоних ліній - не регламентується. Відстань від об'єкта, що проектується, до ліній регулювання забудови - 0. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації. Розриви від відкритих автостоянок легкових автомобілів (10 м) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій – ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів. Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж". Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів. Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі 0,4 кВ - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра. Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку». Державних санітарних правил планування та

	забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

Інженерна інфраструктура розроблена з урахуванням розрахункових потреб та рельєфу території.

9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На час розроблення детального плану, територія проектування не забезпечена системою централізованого водопостачання. Водозабезпечення виконується від існуючої свердловини.

Проектні рішення

Об'єм води на господарсько-питне водопостачання громадської території прийнято згідно з додатком А ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація». Розрахункові максимальні добові витрати води на господарсько-питні потреби становить 5,15 м³/добу.

Крім того, в проекті визначені витрати на пожежогасіння згідно ДБН В.2.2-8-98 п.6.5, витрата води на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд становить 20 л/с.

Згідно ДБН В.2.2-8-98 п.6.12, для пожежогасіння будівель та споруд передбачається подача на їх покрівлю одного пожежного струменя з витратою 5,0 л/с.

Норми витрат прийняті у відповідності п. 6.2.3 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», п. 8.1. ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація». Тривалість пожежогасіння у відповідності з п. 6.2.13 складає 3 години.

Максимальний строк відновлення пожежного об'єму води повинен бути не більше ніж 72 години (п. 6.2.14 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»).

Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригування) галузевої схеми водопостачання з урахуванням закону України Про питну воду та питне водопостачання (стаття 29) і постанову КМ України №1107 від 25.08.2004 р. Про затвердження порядку розроблення та затвердження нормативів госпитного водопостачання.

9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ

Розділ розроблений у відповідності до ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Існуючий стан

На час розроблення детального плану, територія проектування не забезпечена системою централізованого водовідведення.

Проектні рішення

Використані та забруднені стоки скидають в каналізацію і направляють на проектні каналізаційні очисні споруди.

Сумарний об'єм господарсько-побутових стічних вод складає 5,07 м³/добу.

Перспективну продуктивність проектних КОС необхідно визначати з врахуванням потреби сумарної кількості стічних вод 5,20 м³/добу.

Передбачено влаштування блочно-модульної установки глибокого біологічного очищення стічних вод типу «ОАЗИС», «BIOTAL» та інших аналогів. Санітарно захисна зона від КОС – 5 метрів згідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.

Орієнтовний розмір ділянки під розміщення установки необхідної продуктивності уточняється на стадії розробки спеціалізованого проекту. Санітарно захисна зона від КОС залежить від їх продуктивності.

Після очищення, зворотні води будуть відводитись в контактний резервуар на знезараження ультрафіолетовим випромінюванням і далі на біоплато для доочищення.

У поливальний період року, очищені та знезаражені стічні води можливо використовувати для зрошення зелених насаджень, з урахуванням виконання вимог передбачених у висновку Інституту гігієни та медичної екології ім. О.М. Марзєєва № 21/4191 від 5.11.02. Для партерних газонів та квітників система зрошення – внутрішньо - ґрунтова, для садових газонів з посадками дерев та чагарників допускається поверхневий спосіб поливання з розташуванням зрошувачів на висоті декілька сантиметрів від поверхні землі.

Зрошення насаджень у першому поясі зони санітарної охорони джерел господарсько-питного водопостачання і поливання покриттів проїздів та майданчиків – тільки водою із господарсько-питного водопроводу.

Осад, що утворюється в процесах кондиціювання зворотних вод, після механічного зневоднення та знезараження, може використовуватись для удобрення ґрунтів.

Остаточні рішення щодо місць трасування самопливних каналізаційних колекторів, розташування каналізаційних очисних споруд, гідравлічні розрахунки самопливних мереж з визначенням їх діаметрів, пропонується уточнити (виконати) на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Разом з тим, у подальшому існує можливість підключення до централізованої системи каналізації, стічні води з території, що проектується будуть відводитись у вуличні мережі системи каналізації і далі, у складі загального обсягу стічних вод, проходити очищення на каналізаційних очисних спорудах.

Розробка спеціалізованої проектної документації на розвиток системи водовідведення з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів.

9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

Джерело електропостачання території проектування існуюча електростанція 110/35/27,5 кВ. На території проектування розташована існуюча трансформаторна підстанція 10/0,4 кВ.

Проектні рішення

Електропостачання території, на розрахунковий етап передбачається від існуючих мереж електропередачі та існуючої трансформаторної підстанції 10/0,4 кВ.

9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі централізованого теплопостачання.

Проектні рішення

Виходячи з перспективи розвитку території та технологічних потреб в межах розробки ДПТ, теплопостачання будівель передбачено за рахунок встановлення індивідуальних теплогенераторів.

Схема підключення уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов.

9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі централізованого газопостачання.

Проектні рішення

Виходячи з перспективи розвитку території та технологічних потреб в межах розробки ДПТ вимоги щодо централізованого газопостачання відсутні.

На перспективу існує можливість підключення до існуючих мереж газопостачання. Місце врізання в існуючий газопровід, траса проектного газопроводу визначається відповідними технічними умовами та розрахунками на наступних стадіях проектування.

У комплексі заходів перспективного розвитку газифікації пропонується застосування сучасних технологій та матеріалів прокладання газових мереж, що дозволить значно зменшити капітальні витрати та збільшити терміни експлуатації газопроводів.

Остаточо, варіант та місце підключення до існуючих мереж газопостачання визначається на підставі технічних умов на газопостачання, які надаються галузевою організацією.

9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ

Існуючий стан

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

Проектні пропозиції

Заходи з організації відведення дощових та талих вод виконуються у відповідності до планувальних рішень та виконуються згідно з вимогами Водного кодексу, ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-15:2012 та ДБН В.2.3-5-2001.

На перспективу відведення дощового стоку з території передбачено закритою мережею дощової каналізації населеного пункту з підключенням її до локальних очисних споруд.

Остаточні умови будівництва систем відведення дощових та талих вод уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій та гідравлічних розрахунків.

10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Територія розроблення детального плану буде задіяна у загальній схемі санітарного очищення Березанської міської ради Київської області.

Передбачається облаштування майданчиків з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення вивезу відходів, що утворюються.

Система санітарного очищення передбачається планово-регулярна. Вивезення твердих побутових відходів здійснюється по графіках, що затверджені у терміни визначені санітарними нормами на полігон ТПВ.

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

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

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

11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Пожежна безпека забезпечується Державною пожежно-рятувальною частиною (с. Яблуневе, вул. Освіти), що входить до Головного управління Державної служби з надзвичайних ситуацій України у Київській області. Відстань від пожежного депо до території проектування становить 1,47 км, що відповідає нормативній відстані (3 км) (п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Згідно ДБН В.2.2-8-98 п.6.5, витрата води на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд становить 10 л/с.

Норми витрат прийняті у відповідності п. 6.2.3 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», п. 8.1. ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація». Тривалість пожежогасіння у відповідності з п. 6.2.13 складає 3 години.

Згідно ДБН В.2.2-8-98 п. 6.8. максимальний термін відновлення протипожежного і запасу води в резервуарах передбачено за 72 год., та передбачається від існуючої водопровідної мережі на підприємстві.

Проектом передбачено розміщення двох пожежних гідрантів (згідно ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди").

Розміщення комплексу будівель торгівлі запроектовано з дотриманням протипожежних розривів з сусідніми будівлями відповідно до 15 розділу «Протипожежні вимоги» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних автомобілів до громадських будівель, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення. Для виконання протипожежних вимог в проекті передбачено наскрізний проїзд завширшки 3,5 м на території проектування.

Даним проектом також передбачені протипожежні заходи, запроектовано наскрізний проїзд завширшки 3,5 метри.

Згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», необхідно забезпечити можливість проїзду пожежних автомобілів до будівель, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями і доступ особового складу пожежно-рятувальних підрозділів з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення. В проекті передбачено розміщення пожежного депо та пожежних резервуарів на території підприємства, влаштування проїздів завширшки 3,5 м.

ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Можливі евакуаційні заходи для населення

Враховані вимоги постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 р. № 841 «Порядок проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру». Під час розроблення заходів евакуації визначити магістралі сталого функціонування збору та розподілення евакопотоків.

В разі виникнення надзвичайних ситуацій проводиться часткова евакуація населення до завершення ліквідації НС. Евакуація здійснюється на безпечні ділянки, що розташовані поруч території міських (сільських, селищних) рад в межах адміністративно-територіальної одиниці.

Захисні споруди цивільного захисту

З метою належної організації використання фонду захисних споруд за призначенням, своєчасного зайняття його населенням (працівниками), що підлягає укриттю, інші центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання в межах компетенції проводять розрахунки укриття населення (працівників) за категоріями, визначеними статтею 32 Кодексу цивільного захисту України, здійснюють їх розподіл по спорудах фонду захисних споруд, визначають і доводять до населення, яке підлягає укриттю, маршрути прямування до захисних споруд, споруд подвійного призначення та найпростіших укриттів, організують установаження покажчиків, вивішених чи намальованих на видимих місцях.

Основним способом захисту населення від засобів масового ураження при надзвичайних ситуаціях є укриття його у захисних спорудах цивільного захисту (сховищах, протирадіаційних укриттях).

Захист працюючих підприємств, установ, організацій, які розміщені в зонах можливих сильних руйнувань і продовжують свою діяльність в особливий період, а також працюючої зміни чергового і лінійного персоналу підприємств, які забезпечують життєдіяльність категоризованих міст та об'єктів, повинен передбачатись у сховищах. Працівники найбільшої працюючої зміни об'єктів першої та другої категорії з цивільної оборони та інших об'єктів національної економіки, які розміщені за межами зон можливих сильних руйнувань, а також населення, яке

проживає у некатегорованих містах, поселеннях та селах, та населення, яке евакуюється в указані міські та сільські поселення, повинен передбачатись у ПРУ.

12. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Санітарно-захисні і охоронні зони від об'єктів, розташованих на території проектування і на суміжній території, приймалися згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм.

З метою охорони і оздоровлення навколишнього середовища та для забезпечення екологічної стійкості території до техногенного навантаження у проекті рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів. Намічений комплекс заходів повинен реалізовуватись через дію Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Законів щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території, місцевого самоуправління з урахуванням заходів визначених місцевими та регіональними програмами санітарно-гігієнічного та природоохоронного спрямування.

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

- забезпечення водовідведення господарсько-побутових стічних вод централізованою системою водовідведення;
- закрита система дощової каналізації;
- облаштування майданчиків з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення збору та вивезу всього обсягу побутових відходів, що утворюються;
- інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів.

Визначені нормативні санітарно-захисні та охоронні зони приймаються згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм:

Зазначений санітарний розриви від відкритих автостоянок легкових автомобілів (10 м) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Разом з тим, визначені охоронні зони інженерних мереж.

Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".

Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.

Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.

Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи визначається у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

Повітряні лінії електропередачі 0,4 кВ охоронна зона розміром 2 метрів (в обидва боки від осі), згідно Постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» 2017 р.

Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра.

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

Висновки:

З метою забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується на суміжних ділянках, рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території:

- здійснення упорядкування проектних територій, їх ландшафтний благоустрій та обладнання сучасними системами та технологіями;
- дотримання параметрів санітарно-захисних зон, відстаней та охоронних зон, а також створення зелених насаджень спеціального призначення;
- забезпечення території системою водопостачання та водовідведення;
- забезпечення території централізованою планово-регулярною санітарною очисткою із запровадженням системи роздільного збирання відходів та своєчасного їх видалення, здійснення загальної благоустрою території;
- проведення комплексу заходів за умови необхідності з інженерної підготовки території та здійснення впорядкування поверхневого стоку.

**13. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ**

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років
1	2	3	4	5
1.	Територія			
	Територія ділянки в межах проектування	га	0,1199	0,1199
	у тому числі:			
1.1	забудована	м ²	530,00	550,00
1.2	твердого покриття	м ²	453,12	472,22
1.3	зелених насаджень обмеженого використання	м ²	305,00	305,00
2.	Нове будівництво та реконструкція			
2.1	площа реконструкції	м ²	-	550,00
2.2	загальна площа	м ²	-	545,00
3.	Чисельність працюючих	осіб	4	6
4.	Кількість місць у закладі громадського харчування	осіб	-	20
4.	Транспорт			
4.1	Протяжність проїздів	км	-	0,10
4.2	Відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	3
5.	Інженерне обладнання			
5.1	Водоспоживання			
5.1.1	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	-	5,15
5.2	Каналізація			
5.2.1	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	-	5,07
5.3	Електропостачання			
5.3.1	Споживання сумарне	кВт	0,50	0,50

II. ДОДАТКИ

Перелік додатків та вихідних матеріалів

<i>№ з/п</i>	<i>Назва матеріалів</i>	<i>Кількість аркушів</i>
1	Рішення Березанської міської ради від 26.08.2021 року № 284-23-VII.	1
2	Завдання на розроблення детального плану території по вул. Промисловій, 52 в с. Яблуневе Березанської міської ради Броварського району Київської області для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	3
3	Схема меж розроблення детального плану території.	1
4	Лист щодо врахування інвестиційних намірів	1
5	Оголошення про початок громадських слухань в газеті	2
6	Протокол громадських слухань щодо врахування громадських інтересів	

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА