



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ»**

**МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних
будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та
іншої промисловості на земельній ділянці з кадастровим номером
3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, яка знаходиться на
території Макарівської селищної територіальної громади**

ЗАМОВНИК

**МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РОЗРОБНИК

ТОВ «ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ»

КИЇВ 2026



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ»**

*місцезнаходження: 01135, місто Київ, вул. Чорновола В'ячеслава, будинок 25
ідентифікаційний код 45335484*

**МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних
будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та
іншої промисловості на земельній ділянці з кадастровим номером
3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, яка знаходиться на
території Макарівської селищної територіальної громади**

Директор

Т. Г. Велікдан

Головний архітектор проекту

О. А. Гороховська

Інженер-землевпорядник

Б. Л. Гавриленко

КИЇВ 2026

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ЗМІСТ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА.....	3
ЗМІСТ.....	4
ВСТУП.....	5
ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	7
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	7
1.1 КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	7
1.2 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	7
1.3 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	8
2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ.....	8
2.1 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....	8
3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ.....	8
3.1 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	10
ЧАСТИНА II ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	14
4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.....	14
4.1 ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	14
4.2 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	14
4.3 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	16
5. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	18
5.1 ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК.....	18
6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	19
7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ.....	20
8. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	20
8.1 ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	20
9. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	24
9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ.....	24
9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ.....	25
9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	26
9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	26
9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	26
9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ.....	26
10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ.....	27
11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ.....	27
12. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	29
13. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	34
14. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ.....	35
15. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	37
16. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	40
II. ДОДАТКИ.....	41
III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....	42

ВСТУП

Містобудівна документація «Детальний план території для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, яка знаходиться на території Макарівської селищної територіальної громади» виконана авторським колективом ТОВ «ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ» на підставі рішення Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області від 24 жовтня 2025 року № 1165-45-VIII та відповідно до погодженого завдання на проектування.

Основні показники детального плану відповідно до завдання на проектування визначені на періоди:

- короткострокового періоду – до 5-ти років (до 2031 р.);
- середньострокового періоду – 6-10 років (до 2036 р.);
- довгострокової перспективи – понад 10 років (понад 2036 р.).

Враховані державні інтереси надані листом Київської обласної державної адміністрації (Київської обласної військової адміністрації).

Під час розроблення детального плану території були використані наступні вихідні дані:

- містобудівна документація «Схема планування території Київської області», розробник ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД»;
- план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК 2000 (МСК-32), М 1:500, 2025 р.;
- інвестиційні наміри;
- дані Держгеокадастру.

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 систему громадського здоров'я»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Закон України «Про енергетичну ефективність»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення»;
- ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі»;
- 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.2.5-20:2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій»;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2.5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН А.3.1-9:2015 «Захисні споруди цивільного захисту. Експлуатаційна придатність закінчених будівництвом об'єктів»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;
- ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 року № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»;
- Кодекс цивільного захисту України;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-19:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час»;
- Наказ МВС України від 30 грудня 2014 року № 1417 «Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні»;
- Наказ МВС України № 579 від 09.07.2018 «Про затвердження вимог з питань використання та обліку фонду захисних споруд цивільного захисту».
- Постанова Кабінету Міністрів України від 11 грудня 1999 року № 2294 «Про упорядкування робіт з виявлення, знешкодження та знищення вибухонебезпечних предметів»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 19 серпня 2002 року № 1200 «Про затвердження Порядку забезпечення населення засобами індивідуального захисту, приладами радіаційної та хімічної розвідки, дозиметричного і хімічного контролю»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 року № 138 «Деякі питання використання захисних споруд цивільного захисту», затверджено «Порядок створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту, виключення таких споруд із фонду та ведення його обліку»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та організації зв'язку у сфері цивільного захисту».

Метою розроблення детального плану території є:

- визначення планувальної організації та функціонального зонування;
- визначення планувальних обмежень використання території, переважних та супутніх видів використання території, містобудівних умов та обмежень;
- визначення архітектурно-планувальної структури та просторової організації території детального плану;
- обґрунтування щодо перспективної зміни функціонального призначення земельної ділянки;
- організація транспортного і пішохідного руху;
- визначення заходів щодо проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- охорона і поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки.

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1 Комплексна оцінка території

Територія проектування розташована в адміністративних межах Макарівської територіальної громади, за межами населених пунктів.

У межі розроблення детального плану знаходиться земельна ділянка з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047 з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08) площею 8,0470 га. Територія у межі проектування згідно завдання на проектування та визначених меж детального плану становить 8,0470 га.

1.2 Просторово-планувальна організація території

Територія детального плану межує:

- з півночі, сходу та півдня – з сільськогосподарськими територіями;
- зі сходу примикає територіальна автомобільна дорога загального користування.

В межі розроблення детального плану території відсутня існуюча забудова та об'єкти інженерного забезпечення. Територія проектування 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.

1.3 Землеустрій та землекористування

У межі території проектування знаходиться ділянка з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047:

Таблиця 1.3.1

№ з/п	Кадастровий номер	Площа (га)	Цільове призначення	Підгрупа	Підклас
1.	3222783200:03:009:0047	8,0470	(03.08) для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	Сельбищні території	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (10205.0)

2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ

2.1 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Природні умови та оцінка стану навколишнього середовища

За фізико-географічним районуванням (кліматичні зони) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» територія проектування розташована у зоні мішаних лісів. За містобудівним зонуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов, територія проектування належить до територій із сприятливими містобудівними умовами.

Геологічна будова

Геоструктурою території є північно-східний схил Українського щита. Глибина залягання докембрійського кристалічного фундаменту зростає у північно-східному напрямі. У геологічній будові приймають участь відклади крейдової, палеогенової, неогенової систем, перекриті товщею осадових порід четвертинного віку.

Кліматичні умови

Клімат помірно-континентальний з досить теплим літом та помірно холодною зимою. Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена переважно за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Київ, Батієва гора» (195 мБС). Температура повітря: середньорічна + 6,6 °С; абсолютний мінімум – 34 °С; абсолютний максимум + 39 °С. Розрахункова температура: самої холодної п'ятиденки – -22°С.

Опалювальний період: середня температура – 1,2 °С; період - 193 доби.

Глибина промерзання ґрунту: середня 76 см; максимальна 130 см.

Тривалість безморозного періоду (по «МС Немішаєве») середня 157 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 79 %.

Атмосферні опади: середньорічна кількість - 571 мм: в т. ч. теплий період – 378 мм, холодний - 193 мм; середньодобовий максимум - 41 мм; спостережний максимум - 103 мм (20. 07. 1902 р.).

Висота снігового покриву (по МС «Київ, обсерваторія»): середньодаккадна 28 см; максимална 75 см. Кількість днів із стійким сніговим покривом - 102.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік): тумани - 40 днів; заметілі - 9 днів; грози - 31 днів; град – 1,4 днів; пилові бурі – 1,8 днів.

Максимална швидкість вітру (можлива): 17 м/с - кожний рік; 21-22 м/с - один раз в 5-10 років; 23-24 м/с – один раз в 15-20 років.

Таблиця 2.1

Повторюваність напрямків вітру й штилів, (%)

Період року	Пн	Пн-Сх	Сх	Пд-Сх	Пд	Пд-Зх	Зх	Пн-Зх	Штиль
МС «Немішаєве» (161 мБС)									
Теплий період	13,3	11,0	8,1	10,0	10,4	12,7	15,0	19,7	17,3
Холодний період	8,0	10,0	10,0	16,2	13,6	15,0	13,8	13,4	11,4
Рік	10,9	10,6	8,9	12,6	11,7	13,7	14,5	17,1	14,8

Ділянка проектування розташована в межах Дніпровської терасової рівнини, яка являє собою низовину, складену товщею водно-льодовикових і алювіальних відкладів. Вона характерна поверхні з невеликими перепадами рельєфу, відмітки висот якої коливаються в межах 1 - 2 м.

У гідрогеологічному відношенні дана територія характеризується присутністю водоносних горизонтів. Інженерно-геологічні умови освоєння. Відповідно до «Схеми інженерно- геологічного районування України» територія відноситься до категорії незначної складності будівельних умов освоєння.

Грунтовий покрив

Грунтовий покрив представлений переважно дерново-підзолистими грунтами різного ступеня підзолистості, що здебільшого обумовлено умовами розташування. На вододільних ділянках розвинуті дерново-слабопідзолисті різновиди, на схилах – дерново-середньопідзолисті ґрунти. Підстилаючими породами є давньоалювіальні, водно-льодовикові відклади, морена та лесовидні породи.

Ґрунти цієї групи мають слабо гумусовий світло-сірий горизонт з середньою глибиною 20 см, яка може відхилятися з 16 см у дерново-приховано-підзолистих піщаних до 25 см у дерново-підзолистих супіщаних відмінах. Майже всі ґрунти даної групи мають підвищену кислотність ґрунтового розчину, яка зменшується з глибиною, а також є досить бідними на гумус, кількість якого в підорному шарі в порівнянні з орним різко зменшується.

3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

Джерела забруднення повітря на території проектування відсутні. Стан атмосферного повітря обумовлюється наявністю стаціонарних та пересувних джерел забруднення в межах території проектування та на прилеглих територіях.

Джерела забруднення ґрунтів у межі розроблення детального плану відсутні. 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 забруднення водних ресурсів. На території проектування відсутні джерела забруднення водних ресурсів.

Джерела електромагнітного випромінювання. На території проектування відсутні джерела електромагнітного випромінювання.

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 28.12.2014 р.). 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.

3.1 Обмеження у використанні земельних ділянок

Існуючі планувальні обмеження представлені:

- від прилеглих виробничих територій визначена нормативна санітарно-захисна зона 50 м згідно з додатком № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Разом з тим, поруч з територією проектування, у північній частині, проходять повітряні лінії електропередачі (110 кВ) від яких визначена охоронна зона 20 м (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж». Планувальні обмеження не потрапляють на ділянку розроблення детального плану території.

Нормативні планувальні обмеження (існуючий стан)

Таблиця 3.1

№ з/п	Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Код обмеження (Відповідно до класифікації обмежень у використанні земель)	Документ
1.	Виробничі території	50	03.01	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173-96 (Додаток №4)

Санітарно-захисна зона визначена від прилеглої території не впливає на діяльність перспективного підприємства на земельній ділянці 3222783200:03:009:0047.

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 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.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону культурної спадщини», об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (далі - Реєстр) за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки.

Згідно Порядку обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого наказом Міністерства культури України 11.03.2013 № 158 (далі – Порядок), система обліку об'єктів культурної спадщини включає комплекс заходів із взяття на облік об'єкта культурної спадщини, оформлення облікової документації, занесення чи незанесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру, ведення Реєстру, інвентаризації об'єктів культурної спадщини, включення до Реєстру об'єкта культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом, формування облікових справ та внесення змін до Реєстру.

Взяття на облік об'єкта культурної спадщини забезпечують уповноважені органи, повноваження яких поширюється на територію розміщення такого об'єкта, шляхом занесення його до Переліку об'єктів культурної спадщини.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону культурної спадщини», об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (далі - Реєстр) за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки.

Згідно з Порядком обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого наказом Міністерства культури України 11.03.2013 № 158 (далі – Порядок), система обліку об'єктів культурної спадщини включає комплекс заходів із взяття на облік об'єкта культурної спадщини, оформлення облікової документації, занесення чи незанесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру, ведення Реєстру, інвентаризації об'єктів культурної спадщини, включення до Реєстру об'єкта культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом, формування облікових справ та внесення змін до Реєстру.

Взяття на облік об'єкта культурної спадщини забезпечують уповноважені органи, повноваження яких поширюється на територію розміщення такого об'єкта, шляхом занесення його до Переліку об'єктів культурної спадщини.

Для розгляду питання занесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру подаються такі документи:

- подання за формою, наведеною у додатку 3 до цього Порядку;
- облікова документація – складається на об'єкт культурної спадщини та містить дані щодо його цінності, характерних властивостей, що становлять його історико-культурну цінність, етапів розвитку, просторових, функціональних характеристик, стану збереження, а також дані проведених досліджень.

Облікова документація складається з:

- облікової картки – містить короткі дані щодо пам'ятки чи об'єкта (місце розташування, межі, фотофіксація, автор, дата тощо);
- історичної довідки;
- матеріалів фотофіксації сучасного стану об'єкта: фото загального вигляду, фото об'єкта в контексті (навколишньому середовищі), фото найбільш цінних (характерних) елементів об'єкта, фото рухомих об'єктів (деталей), фото інтер'єрів, фото загроз (дії негативних чинників);

- акта стану збереження.

Рішення про занесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру має містити: найменування пам'ятки; вид, тип, категорію; дату утворення; місцезнаходження; охоронний номер.

Разом з тим, ст. 14¹, 24, 26, 31, 32, 33, 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», передбачено розроблення науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та пам'яток містобудування.

Науково-проектною документацією у сфері охорони культурної спадщини є: 1. науково-проектна (науково-дослідна) документація з визначення: меж і режимів використання території пам'ятки; режимів використання пам'ятки; меж і режимів використання охоронюваної археологічної території; меж і режимів використання зон охорони; меж і режимів використання території об'єкта всесвітньої спадщини; меж і режимів використання буферної зони; меж і режимів використання історичного ареалу населеного місця; меж історичного ареалу населеного місця; 2. план організації території історико-культурного заповідника; 3. план організації історико-культурної заповідної території.

Науково-проектна документація у сфері охорони культурної спадщини визначає спеціальний режим використання території або об'єктів, у тому числі планувальні обмеження у використанні земель у сфері забудови, гранично допустимі висотність будівель та споруд (стаття 33⁴ Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Згідно ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», науково-проектна документація щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування складається з графічних (аналітичні схеми, проектно-регулятивні креслення та ілюстративні матеріали) та текстових матеріалів (пояснювальна записка та додатки).

При розробленні науково-проектної документації проводяться такі дослідження:

- аналіз природної основи території щодо визначення особливостей рельєфу, гідрографії, видів рослинності;
- історико-містобудівний аналіз щодо визначення історичного розвитку планування і забудови;
- натурні дослідження середовища щодо визначення просторової забудови, поверховості забудови, її стильових ознак, кольорового вирішення, впорядження, дисгармонійних будівель та споруд;
- аналіз об'єктів культурної спадщини та існуючої забудови, розташованих на прилеглих до пам'яток територіях;
- аналіз видового розкриття пам'яток;
- визначення композиційної ролі пам'яток.

Результати проведених досліджень відображають на основному кресленні, схемах, що доповнюють його, та у відповідних розділах пояснювальної записки.

Рішення про затвердження науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини має містити: назву об'єкта дослідження; місцезнаходження (місце розташування); опис меж територій (якщо науково-проектна документація у сфері охорони культурної спадщини їх визначає); опис обмежень у використанні земель.

Зазначення інформації стосовно місця розташування та координат пам'яток культурної спадщини можливе за умови надання як вихідних даних затвердженої

науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини (на конкретні об'єкти).

ЧАСТИНА II ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

4.1 Просторово-планувальна організація території

Архітектурно-планувальне рішення

«Детальний план території для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, яка знаходиться на території Макарівської селищної територіальної громади» виконано відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі» та ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення».

4.2 Забудова території та господарська діяльність

Існуючий стан

У межі розроблення детального плану знаходиться земельна ділянка з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047 з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08) площею 8,0470 га. Територія у межі проектування згідно завдання на проектування та визначених меж детального плану становить 8,0470 га.

Проектні рішення

Проектними рішеннями визначено перспективне функціональне призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047 – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Надані проектні пропозиції щодо розміщення підприємств будівельної промисловості II, III та IV класу небезпеки (санітарної класифікації).

В межі розроблення детального плану існує можливість розміщення:

- підприємства з виробництва портландцементу в кількості до 150000 т/рік (СЗЗ – 500 м);
- підприємства з виробництва цементів (глиніт цементу, романцементу, гіпсошлакового та ін.) у кількості до 5000 т/рік (СЗЗ – 300 м);
- підприємства з виробництва штучного каміння та бетонних виробів (СЗЗ – 100 м);
- елеватори цементів та інших дрібнодисперсних будівельних матеріалів (СЗЗ – 100 м);
- підприємства з виробництва полімерних будівельних матеріалів (СЗЗ -100 м).

Планувальні обмеження – санітарно-захисні зони (СЗЗ) визначені у відповідності до державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів № 173-96.

У межі розроблення детального плану запроєктовано: контрольно-пропускні пункти, виробничо-складські будівлі з вбудованими адміністративно-побутовими корпусами, виробничі будівлі та технологічні споруди. Проектними рішеннями передбачається розміщення будівель I-II ступеня вогнестійкості. Планувальні рішення прийняті з урахуванням раціональної організації розташування будівель, а також з врахуванням санітарних та протипожежних вимог.

Визначено функціональне призначення території та параметри забудови, з розміщенням мереж та об'єктів інженерної інфраструктури, а також розроблено проект містобудівних умов та обмежень. Детальним планом передбачено влаштування двох основних в'їздів-виїздів, а також розміщення автомобільних стоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів працюючих підприємства та автомобільних стоянок для вантажних автомобілів. Зона відпочинку працюючих включає майданчики та озеленені території.

Будівлі та споруди на території проектування:

- виробничо-складська будівля з адміністративно-побутовими корпусами, нове будівництво (загальна площа будівлі – 1000,00 м²);
- виробнича будівля (загальна площа будівлі – 500,00 м²);
- виробничо-складська будівля (загальна площа будівлі – 2500,00 м²);
- контрольно-пропускні пункти;
- споруда подвійного призначення з властивостями протирадіаційного укриття;
- трансформаторна підстанція;
- насосна станція;
- пожежні резервуари;
- очисні споруди дощової каналізації;
- очисні споруди господарсько-побутової каналізації.

Таблиця 4.1.1

Площа територій в межах детального плану (розрахунковий етап)

<i>№</i>	<i>Найменування</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Показник</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
<i>1</i>	<i>Територія у тому числі:</i>	<i>га</i>	<i>8,0470</i>
<i>2</i>	<i>Площа забудови</i>	<i>га</i>	<i>3,65</i>
<i>3</i>	<i>Площа твердого покриття</i>	<i>га</i>	<i>1,10</i>
<i>4</i>	<i>Площа озеленення</i>	<i>га</i>	<i>0,89</i>

Об'єкти інженерної інфраструктури

Запроектовані об'єкти інженерної інфраструктури, а саме: трансформаторна підстанція, очисні споруди дощової каналізації, очисні споруди господарсько-побутової каналізації. До складу об'єктів протипожежного захисту входять мережі водопостачання поєднані з мережами протипожежного водопроводу, пожежні резервуари, насосна станція та пожежні гідранти.

Конфігурація і місце розміщення будівель та інженерних споруд може уточнюватися на подальших стадіях проектування.

4.3 Обмеження у використанні земельних ділянок

Планувальні обмеження представлені санітарно-захисними зонами та охоронними зонами, визначеними у відповідності до чинних санітарно-гігієнічних вимог:

- від виробничих будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості II класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 500 м згідно з додатками № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від виробничих будівель та виробничо-складських будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості III класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 300 м згідно з додатками № 4, №6 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від виробничих будівель та виробничо-складських будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості IV-V класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 100 та 50 м, згідно з додатками № 4, №6 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від підземних кабельних ліній електропередачі визначена охоронна зона 1 м (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»;

- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи;

- від очисних споруд господарсько-побутової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093.

Також враховані 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.

Разом з тим, враховані планувальні обмеження від прилеглої території відповідно до державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів № 173-96. Санітарно-захисна зона від виробничих територій – 50 м (не впливає на діяльність перспективного підприємства на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047).

Нормативні планувальні обмеження (на розрахунковий етап)

Таблиця 4.3.1

№ з/п	Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Код обмеження (Відповідно до класифікації обмежень у використанні земель)	Документ
1.	Виробничі будівлі, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості II класу шкідливості	500	03.01	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173-96 (Додаток №4)
2.	Виробничі будівлі, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості III класу шкідливості	300	03.01	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173-96 (Додаток №4)
3.	Виробничі будівлі та виробничо-складські будівлі, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості IV класу шкідливості	100	03.01	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173-96 (Додаток №4, №6)
5.	Підземні кабельні лінії електропередачі (10 кВ)	1 (від осі в обидва боки)	01.05	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження правил охорони електричних мереж» від 27.12. 2022 р. № 1455
6.	Очисні споруди дощової каналізації	5	03.01	Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи
7.	Очисні споруди господарсько-побутової каналізації	5	03.01	Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093

Санітарно-захисна зона від виробничих будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості II класу шкідливості визначена від джерел шкідливості (згідно з вимогами п. 5.4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів). Території житлової забудови, ділянок навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд, а також територій парків, садів, скверів, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку не потрапляють до санітарно-захисної зони перспективного підприємства.

Розрахунок кількості працівників

Трудові ресурси передбачається задіяти з населених пунктів територіальної громади. Загальна кількість працюючих, на розрахунковий етап, згідно з інвестиційними намірами, становитиме 45 осіб.

5. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

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

Існуючий стан

У західній частині до території проектування примикає автомобільна дорога загального користування з параметрами проїзної частини 6,00 м. Разом з тим, на території розроблення детального плану, запроектовані проїзди з параметрами проїзної частини 6,00 м.

Проектні пропозиції

З метою забезпечення протипожежних вимог та для можливості обслуговування території проектування передбачено влаштування двох основних в'їздів-виїздів на ділянку проектування. Проїзди запроектовані у відповідності з діючими нормами, шириною 6,00 м відповідно до вимог таблиці 5.1 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів». Разом з тим, передбачено встановлення бортового каменя по обидві сторони дороги у місцях збору дощових та талих вод.

Протяжність мережі перспективних проїздів в межах детального плану становить біля 1,66 км.

Згідно з нормативами приведеними в таблиці 10.8 пункту 10 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», на території проектування передбачено 5 машино-місць для тимчасового зберігання легкового транспорту працюючих, у тому числі одне машино-місце для маломобільних груп населення відповідно до нормативних вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Також, запроектовані додаткові місця для тимчасового зберігання легкового транспорту 15 машино-місць.

Разом з тим, в межі розроблення детального плану запроектовано 8 машино-місць для зберігання вантажних автомобілів.

У складі проекту містобудівної документації відповідно до таблиці 7.2 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» виконана «Схема транспортної мобільності та інфраструктури», на якій відображено:

- наземні пішохідні переходи на перехрестях (відповідно до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»);
- автомобільні стоянки;
- стоянки для велосипедів.

Для забезпечення зручного пересування маломобільних груп населення передбачено засоби безперешкодного доступу до об'єктів - інженерно-технічні, функціональні частини (елементи, конструкції) будинків, споруд будь-якого

призначення, що відповідають нормативним вимогам щодо забезпечення доступності і безпеки об'єктів для маломобільних груп населення, а саме:

– улаштування пішохідних доріжок згідно з нормами, що дозволяють використання їх маломобільними групами населення: ширина доріжок прийнята 1,5 м, прийнятий поперечний похил тротуарів 15 %, не перевищує нормативного;

- пандуси;
- підйомники та платформи для маломобільних груп населення;
- звукові системи;
- в місцях пішохідних переходів влаштовується понижений бортовий камінь.

Для кращого орієнтування маломобільних груп населення перед пішохідними переходами та на автобусних зупинках влаштовуються попереджувальні тактильні смуги.

6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування розроблена на основі топографічного знімання масштабу 1:500.

Існуючий стан

Перепад висот в межах території проектування складає 1,50 м між відмітками 179,06 м до 180,56 м у Балтійській системі висот.

Інженерна підготовка території – це комплекс заходів щодо забезпечення придатності територій для містобудування, захисту їх від несприятливих природних і антропогенних явищ та поліпшення екологічного стану. Інженерна підготовка території здійснюється з метою створення умов для будівництва доріг, споруд та будівель, вирівнювання поверхні ділянок за проектними відмітками.

Комплекс заходів з інженерної підготовки територій визначався на підставі інженерно-будівельної оцінки території з урахуванням функціонального зонування.

Схему інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування розроблено і виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2021, ДБН В.2.5-75:2013 та ДБН В.2.3-5:2018.

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.

Для підготовки основи під забудову необхідно виконати більш детальне інженерно-геологічне та інженерно-будівельне обстеження території.

З метою можливості реалізації будівництва на подальших стадіях проектування необхідно виконати схему організації рельєфу.

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

Під нове будівництво існує можливість влаштувати горизонтальний закритий трубчастий дренаж (труби з двошаровою обсіпкою - пісок та щебінь), матеріал і конструкція яких вирішується на подальших стадіях проектування; відведення дренажних вод, як умовно чистих, виконати в проектний закритий колектор дощової каналізації.

7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ

Благоустрій та озеленення території виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій». Проектним рішенням передбачається: облаштування території, її благоустрій та озеленення. Створення зони короткочасного відпочинку для працюючих, озеленення та облаштування майданчиків відпочинку елементами мощення та встановлення малих архітектурних форм.

8. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

8.1 ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проект містобудівних умов та обмежень визначений 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.

Проект містобудівних умов та обмежень на земельну ділянку з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, передбачену за видом функціонального призначення території – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення земельної ділянки – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Переважні види використання:

- виробничі будівлі, підприємств будівельної промисловості II класу шкідливості за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП №173-96;
- виробничо-складські будівлі, підприємств будівельної промисловості III класу шкідливості за санітарною класифікацією відповідно до державних

- санітарних норм ДСП №173-96;
- виробничо-складські будівлі IV-V класу шкідливості за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП №173-96;
 - складські будівлі;
 - господарські будівлі;
 - склади будівельних матеріалів;
 - непродовольчі промтоварні склади;
 - склади для зберігання інвентарю.

Супутні види використання:

- адміністративні будівлі;
- адміністративно-побутові будівлі;
- адміністративно-побутові корпуси;
- господарські будівлі;
- офісні приміщення;
- ангари, гаражі;
- відкриті майданчики для складування будівельних матеріалів;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- зона відпочинку працюючих;
- зелені насадження обмеженого користування;
- інженерні будівлі та споруди для обслуговування даної зони;
- об'єкти пожежної охорони;
- захисні споруди цивільного захисту.

Таблиця 8.1

Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельних ділянок містобудівній документації на місцевому рівні	<p>Цільове призначення земельної ділянки – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)</p> <p>Функціональне призначення земельної ділянки – території промислових підприємств (20101.0)</p>
---	--

Таблиця 8.2

Проект містобудівних умов та обмежень на земельну ділянку з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, передбачену за видом функціонального призначення території – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення земельної ділянки – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 12 м. Гранично-допустима висота споруд та механізмів – 20 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	50 %. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній – не нормується (0 м); Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – не нормується (0 м); Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих будинків та споруд визначені згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.3, 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 визначені санітарно-захисні зони: - від виробничих будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості II класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 500 м згідно з додатками № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»; - від виробничих будівель та виробничо-складських будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості III класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 300 м згідно з додатками № 4, №6 ДСП №173 - 96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»; - від виробничих будівель та виробничо-складських будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості IV-V класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 100

		<p>та 50 м відповідно, згідно з додатками № 4, № 6 ДСП № 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;</p> <p>- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи;</p> <p>- від очисних споруд господарсько-побутової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093.</p>
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	<p>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».</p> <p>Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі напірної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі самотісної каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри.</p> <p>Відстань від осі мережі дощової каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 3 метри.</p> <p>Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів».</p> <p>Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».</p> <p>Від підземних кабельних ліній електропередачі визначена охоронна зона 1 м (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж».</p> <p>Охоронні зони об'єктів зв'язку - постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 р. № 135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку».</p> <p>Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173).</p>

9. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЙ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На час розроблення детального плану територія проектування не забезпечена системою водопостачання.

Проектні рішення

Для вирішення схеми водопостачання виконано розрахунок необхідних об'ємів води. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

З метою забезпечення перспективних будівель водопостачанням передбачається підключення до існуючого підземного джерела водопостачання населеного пункту с. Северинівка, яке розташоване на відстані орієнтовно 900,00 м від ділянки розроблення детального плану території за умови отримання технічних умов у встановленому порядку згідно чинного законодавства України.

Необхідний об'єм води на розрахунковий етап складе $4,75 \text{ м}^3/\text{добу}$ на господарсько-питні потреби (дані прийняті відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»).

На технологічні потреби необхідний об'єм води на розрахунковий етап складе $14,00 \text{ м}^3/\text{добу}$ у відповідності до аналогових проектів.

Зовнішнє гасіння пожежі території забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного. Пожежні гідранти слід передбачати уздовж проїздів на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Проектними рішеннями передбачено влаштування 9 пожежних гідрантів на мережі водопостачання.

Відповідно до вимог розділу 8 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» внутрішнє пожежогасіння будівель та споруд передбачається за рахунок влаштування пожежних кран-комплектів. Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів передбачається 150 хвилин відповідно до п. 8.9, табл. 6 ДБН В. 2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I проектування. Частина 2 будівництво».

Разом з тим, на перспективу існує необхідність розміщення на території проектування пожежних резервуарів (згідно п. 6.2.1. ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»). Резервуари слід проектувати закритими та утепленими. Конструкція, утеплення,

товщина його шару приймається згідно норм, виходячи із розрахунку зимової температури оточуючого середовища.

Згідно державних будівельних норм максимальний термін відновлення протипожежного запасу води в резервуарах передбачено за 72 год.

В проекті визначені витрати води на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд, що становить 20 л/с, п. 6.2.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Витрата води на внутрішнє пожежогасіння будівель і споруд становить два струмені по 5 л/с, відповідно до табл. 4 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво. Зі зміною № 1».

У межі проектування передбачається 2 пожежні резервуари загальним об'ємом – 324,00 м³.

Протипожежний об'єм води у одному пожежному резервуарі складає – 162,00 м³. при одній розрахунковій пожежі – 20 л/с на зовнішнє і 2×5 л/с на внутрішнє пожежогасіння.

Будівництво мереж водопостачання та пожежних гідрантів, пожежних резервуарів слід передбачити до початку забудови території (п. п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва», п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»).

Рішення щодо влаштування систем зовнішнього та внутрішнього пожежогасіння, а також системи автоматичного пожежогасіння підприємств передбачається виконувати на подальших стадіях проектування.

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 водовідведення.

Проектні рішення

Відповідно до розрахункового водоспоживання обсяг утворення стічних вод на кінець реалізації проекту складе 4,30 м³/добу.

На території проектування передбачається влаштування блочно-модульної установки глибокого біологічного очищення типу «BIOTAL» або «ОАЗИС» залізобетонного виконання призначеної для глибокого біологічного очищення господарсько-побутових стічних вод об'ємом до 25,00 м³/добу, з санітарно-захисною зоною 5 м відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093.

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. Марзеєва № 21/4191 від 05.11.2002. 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 госпспитного водопостачання і поливання покриттів проїздів та майданчиків – тільки водою із госпспитного водопроводу.

Проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування.

9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

Поруч з територією проектування, у північній частині, проходять повітряні лінії електропередачі напругою 110 кВ від яких визначена охоронна зона 20 м (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж».

Проектні рішення

Електропостачання проектної забудови передбачається шляхом підключення до існуючих мереж.

У південно-західній частині земельної ділянки передбачено розміщення трансформаторної підстанції. Схема підключення, а також траси ЛЕП уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов енергопостачальної організації. Схема розподільчих електричних мереж напругою 10 кВ, 0,4 кВ та мереж зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, вирішується на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту.

9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі теплопостачання.

Проектні рішення

Необхідні теплові потоки визначено згідно вимог нормативних документів: ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»; ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель». Виходячи з перспективи розвитку території та технологічних потреб в межах розроблення детального плану, теплопостачання проектних будівель та споруд буде забезпечуватися від індивідуальних теплогенераторів, що працюватимуть на електриці.

Схему підключення уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов.

9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі газопостачання.

Проектні рішення

Виходячи з перспективи розвитку території та технологічних потреб газопостачання перспективних будівель та споруд не передбачається.

Разом з тим, за необхідності існує можливість підключення до існуючих мереж.

9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ

Існуючий стан

Територія детального плану не забезпечена системою відводу дощової та талої води.

Проектні пропозиції

На перспективу відведення дощового стоку з території передбачено закритою мережею дощової каналізації з підключенням її до проектних локальних очисних споруд. Розміщення очисних споруд дощової каналізації передбачається у північній частині детального плану території.

У зв'язку з значними площами твердого покриття та відкритими майданчиками складування будівельних матеріалів у південно-східній частині території проектування передбачений відкритий резервуар для накопичення дощової та талої води (ставок-випарник).

10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Територія проектування буде задіяна у загальній схемі санітарного очищення Макарівської селищної територіальної громади.

Передбачається облаштування майданчиків з контейнерами для збирання твердих побутових відходів та забезпечення збору та вивезення відходів, що утворюються.

Система санітарного очищення передбачається планово-регулярна. Вивезення твердих побутових відходів здійснюється по графіках на полігон ТПВ.

Розрахунок річних об'ємів утворення побутових відходів, в межах розроблення детального плану, становлять 81,00 м³. Показники визначені у відповідності до п. 11.2.1 розділу «Санітарне очищення» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» при річній нормі утворення побутових відходів на одну особу – 1,8 м³. Разом з тим, відповідно до п. 2.13 ДСП № 145, кількість контейнерів для зберігання побутових відходів визначається чисельністю населення, що ним користується, та нормами надання послуг з вивезення побутових відходів. Сумарний об'єм контейнерів для зберігання побутових відходів повинен перевищувати фактичний об'єм їх утворення на 25 відсотків.

Запроектований майданчик з контейнерами для збору твердих побутових відходів у відповідності до п. 6.1.28, 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Пожежна безпека забезпечується Державною пожежно-рятувальною частиною селища Макарів, що розташована по вул. Богдана Хмельницького, 13.

Прибуття пожежно-рятувального підрозділу до території проектування становить не більше 20 хвилин, що відповідає нормативам п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (для сільських населених пунктів та за межами населених пунктів розрахунковий час пожежно-рятувального підрозділу до місця виклику становить не більше 20 хвилин).

Проектними рішеннями передбачається розміщення будівель I-II ступеня вогнестійкості.

Зовнішнє гасіння пожежі території забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного. Пожежні гідранти слід передбачати

уздовж проїздів на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Проектними рішеннями передбачено влаштування 9 пожежних гідрантів на мережі водопостачання.

Відповідно до вимог розділу 8 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» внутрішнє пожежогасіння будівель та споруд передбачається за рахунок влаштування пожежних кран-комплектів. Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів передбачається 150 хвилин відповідно до п. 8.9, табл. 6 ДБН В. 2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I проектування. Частина 2 будівництво».

Разом з тим, на перспективу існує необхідність розміщення на території проектування пожежних резервуарів (згідно п. 6.2.1. ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»). Резервуари слід проектувати закритими та утепленими. Конструкція, утеплення, товщина його шару приймається згідно норм, виходячи із розрахунку зимової температури оточуючого середовища.

В проекті визначені витрати води на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд, що становить 20 л/с, п. 6.2.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Витрата води на внутрішнє пожежогасіння будівель і споруд становить два струмені по 5 л/с, відповідно до табл. 4 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво. Зі зміною № 1».

У межі проектування передбачається 2 пожежні резервуари загальним об'ємом – 324,00 м³.

Протипожежний об'єм води у одному пожежному резервуарі складає – 162,00 м³. при одній розрахунковій пожежі – 20 л/с на зовнішнє і 2×5 л/с на внутрішнє пожежогасіння.

Будівництво мереж водопостачання та пожежних гідрантів, пожежних резервуарів слід передбачити до початку забудови території (п. п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва», п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»).

Рішення щодо влаштування систем зовнішнього та внутрішнього пожежогасіння, а також системи автоматичного пожежогасіння підприємств передбачається виконувати на подальших стадіях проектування.

Протипожежні відстані між будівлями визначені у відповідності до таблиці 15.3 розділ 15 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 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. Запроектовано проїзди завширшки 6,00 м, які розраховані на навантаження від пожежного автомобіля.

12. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Сучасне використання земель

У межі розроблення детального плану знаходиться земельна ділянка з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047 з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08) площею 8,0470 га.

Таблиця 12.1

Таблиця виду функціонального призначення території та її співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки (існуючий стан)

Номер на графічних матеріалах	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно з КВЦПЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні види)	Супутні види
1	1	02	05	10205.0	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.08	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення території та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557

Таблиця 12.2

Таблиця цільового призначення земельної ділянки існуючий стан

№ ділянки на графічних матеріалах	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Площа ділянки	Кадастровий номер	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
		Розділ	Підрозділ					
1	Землі житлової та громадської забудови	03	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	8,0470	3222783200:03:009:0047	1.11	03.08

Обмеження у використанні земельної ділянки

Код	Назва	
01	Охоронна зона	
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	
01.02.2	Зона регулювання забудови	
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	
02	Зона санітарної охорони	
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	
02.02	Округ санітарної охорони курортів	
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
03	Санітарні зони, відстані, розриви	
03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	
04	Зона особливого режиму використання земель	
04.01	Прикордонна смуга	
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	
05	Водоохоронне обмеження	
05.01	Водоохоронна зона	
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	
05.04	Берегова смуга водних шляхів	
05.05	Смуга відведення	
05.06	Пляжна зона	
06	Інше обмеження	
06.01	Зона особливого режиму забудови	
06.01.1	Території в червоних лініях	
06.01.2	Території в зелених лініях	

06.01.3	Території в блакитних лініях	
06.01.4	Території в жовтих лініях	
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	
06.01.6	Території, на які обов'язково має бути розроблений детальний план території	
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	
06.02.1	Зона відчуження	
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	
06.05.5	Смуга повітряних підходів	
06.05.6	Приаеродромна територія	
06.06	Історико-культурне обмеження	
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	
06.06.4	Історико-культурний заповідник	
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	
06.06.6	Пам'ятка культурної спадщини	
06.06.7	Територія пам'ятки культурної спадщини	
06.06.8	Об'єкт всесвітньої спадщини	
07	Земельні сервітути	
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	
07.10	Інші земельні сервітути	
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	

07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України	
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків	
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	
10.01	Національні природні парки	
10.02	Біосферні заповідники	
10.03	Регіональні ландшафтні парки	
10.04	Заказники	
10.05	Пам'ятки природи	
10.06	Заповідні урочища	
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	
10.08	Заповідні зони національних природних парків	
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	
10.11	Господарські зони національних природних парків	
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	
10.20	Заповідні зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.21	Експозиційні зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.22	Наукові зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.23	Адміністративно-господарські зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	
10.26	Природний заповідник	
10.27	Ботанічний сад	
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	
10.30	Наукова зона ботанічного саду	
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	
10.32	Дендрологічний парк	
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	

10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	
10.37	Зоологічний парк	
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	
10.39	Наукова зона зоологічного парку	
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	
10.41	Господарська зона зоологічного парку	
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	
14	Обов'язок щодо утримання та збереження поєзакисних лісових смуг	

Санітарно-захисна зона визначена від прилеглих територій не впливає на діяльність перспективного підприємства на земельній ділянці 3222783200:03:009:0047.

Перспективне використання земель

Проектними рішеннями надано пропозиції щодо визначення функціонального призначення земельної ділянки з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047 – території промислових підприємств (20101.0), якому відповідає цільове призначення – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02).

Таблиця 12.5

Таблиця виду функціонального призначення території та її співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки (розрахунковий етап)

Номер на графічних матеріалах	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно з КВЦІЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні види)	Супутні види
1	2	01	-	20101.0	Території промислових підприємств	11.02	Відповідно до додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557

Таблиця цільового призначення земельної ділянки на розрахунковий етап

№ ділянки на графічних матеріалах	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Площа ділянки	Кадастровий номер	Код згідно з УКЦВЗ	Код згідно з КВЦПЗ
		Розділ	Підрозділ					
1	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	8,0470	3222783200:03:009:0047	1.10; 1.10.5; 3.1; 3.1.5	11.02

13. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектними рішеннями детального плану території визначається черговість основних проектних рішень з урахуванням прогнозу їх впливу на індикатори:

1. Інженерна підготовка території (короткостроковий період).

Передбачено:

- часткова підготовка основи під нове будівництво;
- регулювання поверхневого стоку.

Очікувані впливи на показники та індикатори: максимальне збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

2. Інженерне забезпечення території (короткостроковий період).

Включає будівництво мереж:

- господарсько-питного водопроводу поєднаного з пожежним водопроводом та пожежними резервуарами.

- господарсько-побутової каналізації;

Включає будівництво мереж:

- самотісної каналізації дощових та талих вод.

Очікувані впливи на індикатори: повне інженерне забезпечення проектних об'єктів.

3. Будівництво транспортної мережі (короткостроковий та середньостроковий періоди).

Включає:

- проїзди;
- смуги для руху пішоходів;
- технологічні майданчики, стоянки для автомобілів.

Очікувані впливи на індикатори: транспортне забезпечення проектних об'єктів, забезпечення проїзду пожежними автомобілями та іншим обслуговуючим транспортом відповідно до нормативних вимог.

5. Будівництво будівель та споруд (короткостроковий період, середньостроковий період, довгостроковий період).

Включає:

- будівництво перспективних будівель та об'єктів інженерного забезпечення.

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

При розробленні детального плану території були враховані матеріали містобудівної документації «Схема планування території Київської області» розробник ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД».

Перелік врахованих матеріалів

При розробленні детального плану території були використані наступні вихідні дані:

- містобудівна документація «Схема планування території Київської області», розробник ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД»;
- план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК 2000 (МСК-32), М 1:500;
- інвестиційні наміри;
- дані Держгеокадастру.

14. 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 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. Евакуація з території проектування передбачена по автомобільній дорозі загального користування, із параметрами жовтих ліній 7 метрів, у напрямку виходу із зони надзвичайної ситуації.

Захисні споруди цивільного захисту

Основним способом захисту працівників підприємств від засобів масового ураження при надзвичайних ситуаціях є укриття у захисних спорудах цивільного захисту.

Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди, здійснюється згідно з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільної оборони ДБН В 2.2.5 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони» та іншими нормативними документами, розробленими та

затвердженими спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

На території проектування передбачено влаштування споруди подвійного призначення з властивостями ПРУ загальною місткістю 60 осіб із захисними властивостями ΔP_{ex} 100 кПа, $K_z=200$, група укриття П-4.

До складу захисних споруд з властивостями ПРУ входять основні і допоміжні приміщення. До основних приміщень належать приміщення для розміщення осіб, що укриваються; до допоміжних приміщень належать санітарні вузли, вентиляційні та приміщення для зберігання забрудненого верхнього одягу.

Відповідно до п. 7.2.2.3 ДБН В 2.2.5 «Захисні споруди цивільного захисту», обов'язковими є наступні допоміжні приміщення для ПРУ та СПП із захисними властивостями ПРУ:

- санітарно-гігієнічні приміщення;
- приміщення для вентиляційного та фільтровентиляційного обладнання;
- приміщення зберігання забрудненого одягу (ця норма для ПРУ є обов'язковою, а для СПП із захисними властивостями ПРУ є рекомендованою).

Згідно з пунктом 7.2.2.4 ДБН В 2.2.5 «Захисні споруди цивільного захисту», у разі відсутності в складі допоміжних приміщень ПРУ та СПП із захисними властивостями ПРУ приміщення для аварійних джерел живлення допускається електрообладнання приміщень таких споруд підключати до ДЕС, розташованої за межами захисної споруди.

Нормативна площа підлоги основних приміщень ПРУ на одну особу, що укривається, повинна становити 0,5 м².

Висота приміщень ПРУ повинна бути не менше ніж 2,50 м від відмітки підлоги до низу виступаючих конструкцій перекриття (покриття).

Санітарно-гігієнічні приміщення.

Відповідно до вимог ДБН В 2.2.5 «Захисні споруди цивільного захисту»:

- туалети загального користування та інші санітарно-гігієнічні приміщення розраховують на кількість осіб, що підлягають укриттю;
- санітарно-гігієнічні приміщення проектується відповідно до державних санітарних норм і правил, ДБН В.2.2-9 та ДБН В.2.2-40;
- для захисних споруд та СПП, кількість та види санітарно-гігієнічних приміщень слід приймати відповідно до вимог будівельних норм за видами будівель і споруд, з урахуванням призначення приміщень у мирний час, але не менше ніж:
 - унітаз (або наземна чаша) в туалетах із розрахунку 75 осіб;
 - один умивальник на 200 осіб (але не менше одного на санітарний вузол).

При новому будівництві захисних споруд та СПП обов'язковим є влаштування мінімум одного універсального санітарно-гігієнічного приміщення відповідно до вимог ДБН В.2.2-40 (одне таке приміщення на кожні 200 осіб).

При новому будівництві захисних споруд та СПП крім універсального санітарно-гігієнічного приміщення додатково рекомендується влаштовувати санітарно-гігієнічне приміщення із розширеними функціями відповідно до вимог ДСП 354.

15. 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.

Метою розгляду екологічних обмежень є:

- встановлення зони впливу об'єкта на прилеглі території для окреслення відповідних заходів, які необхідно здійснити у разі реалізації наміру забудови для зменшення негативного впливу на довкілля, умови життя та здоров'я людей;
- визначення доцільності використання території з точки зору забезпечення охорони навколишнього природного середовища.

Враховуючи, що мета розроблення детального плану території полягає у визначенні функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки, а також містобудівних умов та обмежень, заходи щодо охорони навколишнього природного середовища передбачають комплекс дій, спрямованих на зменшення забруднення навколишнього природного середовища. 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.

Перелік і стисла характеристика проектних рішень, комплекс яких включає:

- ресурсозберігаючі заходи – збереження і раціональне використання земельних та водних ресурсів, повторне їх використання;
- планувальні заходи – функціональне зонування, організація санітарно-захисних зон та санітарних розривів, озеленення;
- відновлювальні заходи - технічна і біологічна рекультивація, нормалізація стану окремих компонентів навколишнього середовища тощо;
- захисні заходи.

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

- забезпечення системи водовідведення господарсько-побутових стічних вод;
- 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.

При здійсненні будівельних робіт відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель» передбачаються заходи щодо:

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;

- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;

- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;

- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

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

- від виробничих будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості II класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 500 м згідно з додатками № 4 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від виробничих будівель та виробничо-складських будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості III класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 300 м згідно з додатками № 4, №6 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від виробничих будівель та виробничо-складських будівель, де передбачається розміщення підприємств будівельної промисловості IV-V класу шкідливості нормативна санітарно-захисна зона 100 та 50 м відповідно, згідно з додатками № 4, №6 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

- від кабельних ліній електропередачі визначена охоронна зона 1 м (від осі в обидва боки) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»;

- від очисних споруд дощової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи;

- від очисних споруд господарсько-побутової каналізації визначена нормативна санітарно-захисна зона – 5 м відповідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.2019 № 12.2-18-1/24093.

Також враховані 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.

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

Висновки:

З метою забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується та 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 загального благоустрою території;
- проведення комплексу заходів за умови необхідності з інженерної підготовки території та здійснення впорядкування поверхневого стоку.

Для забезпечення санітарно-гігієнічних умов на території існуючої та проектної забудови пропонується:

- забезпечення контролю щодо впровадження містобудівної діяльності та здійснення забудови території відповідно до функціонального використання земельних ділянок;
- виконання пом'якшувальних заходів для запобігання проявів негативних впливів на здоров'я населення та умови життєдіяльності при будівництві об'єктів що проектується;
- дотримання нормативних параметрів відстаней від інженерних мереж та споруд, технологічних та протипожежних відстаней, визначених будівельними, санітарними нормами при будівництві об'єктів та мереж, споруд інженерної інфраструктури: ТП, ЛЕП, мереж водопостачання та водовідведення, мереж та споруд системи зливової каналізації тощо.

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

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних рішень		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (до 6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Територія					
1.1	Територія ділянки в межах проектування	га	8,0470	8,0470	8,0470	8,0470
2.	Площа забудови	га	-	3,65	3,65	3,65
3.	Загальна площа будівель	м ²	-	4000,00	4000,00	4000,00
4.	Чисельність працюючих	осіб	-	45	45	45
5.	Транспорт					
5.1	Протяжність проїздів	км	-	1,66	1,66	1,66
5.2	Відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	20	20	20
5.3	Відкриті автостоянки для зберігання вантажних автомобілів	машино-місць	-	8	8	8
6.	Інженерне обладнання					
6.1	Водоспоживання для питних потреб	м ³ /добу	-	4,75	4,75	4,75
6.1.1	Протяжність мереж	км	-	1,10	1,10	1,10
6.2	Водовідведення, всього	м ³ /добу	-	4,30	4,30	4,30
6.2.2	Протяжність мереж	км	-	0,64	0,64	0,64
6.3	Електропостачання. Протяжність мереж	км	-	0,60	0,60	0,60
6.6	Дощова каналізація. Протяжність мереж	км	-	1,67	1,67	1,67
7.	Об'єм утворення твердих побутових відходів	м ³ /рік	-	81,00	81,00	81,00

II. ДОДАТКИ

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА