



## **СЛУЖБА БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ СБУ**

**ВІДОКРЕМЛЕНИЙ ПІДРОЗДІЛ СТРАТЕГІЧНОГО РОЗВИТКУ  
ТА ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ**

**Сертифікат:** Серія АА № 001016  
**Свідоцтво:** Серія НС № 005073

**Замовник:** Виконавчий комітет  
Вишневої міської ради  
**Договір:** № 42-21



### **С. КРЮКІВЩИНА БУЧАНСЬКИЙ РАЙОН КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ**

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ  
1,8396 ГА В СЕЛІ КРЮКІВЩИНА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ  
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**Начальник**

**Микола СЮР**

**Заступник начальника,  
головний архітектор**

**Тетяна ВАСИЛЬЦОВА**

**КИЇВ 2021**

## ЗМІСТ

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СКЛАД ПРОЄКТУ .....                                                                           | 3  |
| ВСТУП.....                                                                                    | 5  |
| 1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ І МІСТОБУДІВНІ УМОВИ .....                                  | 6  |
| 2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ .....                                                             | 7  |
| 3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ .....                                    | 8  |
| 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ .....                                                 | 8  |
| 5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ .....                               | 9  |
| 6. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ .....                                                          | 9  |
| 7. СИСТЕМА ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ.....                                                   | 10 |
| 8. ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ ТА ПІШОХОДІВ. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА.....                              | 11 |
| 9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ .....                                                       | 12 |
| 10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД                               | 12 |
| 10.1. Водопостачання .....                                                                    | 12 |
| 10.2. Каналізація.....                                                                        | 14 |
| 10.3. Санітарне очищення території .....                                                      | 15 |
| 10.4. Дощова каналізація.....                                                                 | 15 |
| 10.5. Теплопостачання.....                                                                    | 16 |
| 10.6. Електропостачання .....                                                                 | 17 |
| 10.7. Слабкострумне обладнання.....                                                           | 18 |
| 11. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.....                                      | 19 |
| 12. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО<br>СЕРЕДОВИЩА .....               | 19 |
| 13. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ НА ЕТАП ВІД 3<br>РОКІВ ДО 7 РОКІВ ..... | 20 |
| 14. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....                                                 | 21 |
| 15. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА<br>БУДІВНИЦТВА.....         | 23 |
| 16. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ТА ДОКУМЕНТИ .....                                                     | 31 |

## СКЛАД ПРОЄКТУ

| №<br>п/п                      | Назва матеріалів                                                                                                       | Масштаб | Арх. № |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| <b>I. Графічні матеріали</b>  |                                                                                                                        |         |        |
| 1.                            | Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту                                                | б/м     |        |
| 2.                            | План існуючого використання території поєднаний з опорним планом та схемою планувальних обмежень                       | 1:500   |        |
| 3                             | Проектний план поєднаний із схемою прогнозованих планувальних обмежень                                                 | 1:500   |        |
| 4                             | План червоних ліній                                                                                                    | 1:500   |        |
| 5                             | Схема організації руху транспорту та пішоходів                                                                         | 1:500   |        |
| 6                             | Схема інженерної підготовки території та вертикального планування                                                      | 1:500   |        |
| 7                             | Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору (водопостачання, каналізації)                        | 1:500   |        |
| 8                             | Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору (електропостачання, газопостачання, теплопостачання) | 1:500   |        |
| 9.                            | Креслення поперечних профілів вулиць<br>(поєднане з проектним планом)                                                  | 1:100   |        |
| <b>II. Текстові матеріали</b> |                                                                                                                        |         |        |
| 1.                            | Пояснювальна записка                                                                                                   | б/м     |        |
| <b>III. Електронні носії</b>  |                                                                                                                        |         |        |
| 1.                            | Детальний план території земельної ділянки площею 1,8396 га в селі Крюківщина Бучанського району Київської області     | CD-диск |        |

## **Гарантійний запис ГАПа про відповідність проєкту діючим нормам і правилам**

Містобудівна документація детальний план території земельної ділянки площею 1,8396 га в селі Крюківщина Бучанського району Київської області розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

**Головний архітектор проєкту**

**Тетяна ВАСИЛЬЦОВА**

## ВСТУП

Детальний план території земельної ділянки площею 1,8396 га в селі Крюківщина Бучанського району Київської області, розроблений Відокремленим підрозділом стратегічного розвитку та просторового планування територій Проектного інституту СБУ на замовлення виконавчого комітету Вишневої міської ради та відповідно до завдання на проектування, згідно з рішенням Вишневої міської ради від 08 квітня 2021 року № 1-01/8-37 про розроблення Детального плану території земельної ділянки площею 1,8396 га в селі Крюківщина.

Проєкт виконано відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» та ін. діючим державним будівельним нормам та нормативно-правовим актам.

Детальний план території після затвердження стає основним документом, згідно якого повинно здійснюватися капітальне будівництво, благоустрій та інженерне облаштування території.

Проєкт розроблений у архітектурно-планувальному відділі №3 (начальник відділу - Ряжечкіна Н.І.) авторським колективом у складі:

Начальник відділу, ГПІ

Головний фахівець-архітектор

Головний фахівець-архітектор

Головний фахівець-інженер

Головний економіст

Провідний інженер

Архітектор I категорії

Архітектор I категорії

Ряжечкіна Н.І.

Максимець Я.В.

Новак О.О.

Святненко Л.В.

Манцевич О.С.

Довженко В.Г.

Кірпота О.Г.

Бучацька В.І.

Проєкт виконаний на розрахунковий строк – 3-7 років (до 2024-2028 р.)

## 1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ І МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

### *Місце розташування і рельєф*

Село Крюківщина – розташоване в південно-східній частині Бучанського району Київської області на відстані 16 км від міста Києва та за 1 км від залізничної станції Вишневе (раніше – Жуляни).

Територія, що проектується, знаходиться у східній частині с. Крюківщина в районі вул. Мазепи.

Рельєф земельної ділянки рівнинний, слабо хвилястий з підвищенням у південній частині. Абсолютні позначки поверхні коливаються від 180,0 м у північній частині ділянки до 182,25 м у південній.

### *Клімат*

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 -5,9°C, а найтеплішого +19,1°C. Найнижча абсолютна температура в січні-лютому -33°C і максимально в липні +38°C, вказують на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.

Район відноситься до II будівельно-кліматичної зони і характеризується наступними кліматичними параметрами:

- розрахункова температура зовнішнього повітря – мінус 22°C;
- термін періоду з середньодобовою температурою плюс 7,8°C – 187 діб;
- термін періоду з середньодобовою температурою менше 0°C – 118 діб;
- відносна вологість на 13 годину в січні - 82%, липні - 52%;

Нормативна глибина промерзання супіску та пісків дорівнює 108 см.

Середньорічна кількість опадів становить 554 мм. Максимальна висота снігового покриву – 29 см. Сніговий покрив утримується 90-100 днів. Середня річна швидкість вітру 3,4-4 м/сек.

Необхідно відмітити сприятливість кліматичних умов для планувального освоєння території, а наявність практично кругової рози вітру сприяє комфортності аераційного режиму території. Планувальне рішення ДПТ враховує існуючий характер вітрового режиму.

### *Ґрунтовий покрив*

На території села Крюківщина наявні наступні агрогосподарські групи ґрунтів:

- дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах
- ясно-сірі і сірі опідзолені супіщані ґрунти
- ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті супіщані ґрунти
- ясно-сірі і сірі опідзолені середньозмиті супіщані ґрунти
- ясно-сірі і сірі опідзолені сильнозмиті супіщані ґрунти
- чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані супіщані ґрунти
- чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані легкосуглинкові ґрунти
- темно-сірі опідзолені і реградовані супіщані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабо змиті

- лучно-чорноземні супіщані ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни
  - лучно-чорноземні легкосуглинкові ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни
  - болотні неосушені ґрунти
  - намиті чорноземи і лучно-чорноземні ґрунти легкосуглинкові
  - намиті лучні ґрунти легкосуглинкові
  - розмиті ґрунти і виходи рихлих (піщаних і лесовидних) порід супіщані
- Природна родючість ґрунтів невисока.  
Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

### ***Гідрогеологія***

В геотектонічному відношенні територія проектування знаходиться в межах Дніпровсько-Донецької западини, характеризується глибоким заляганням порід кристалічного фундаменту та значною потужністю осадових порід.

Геологічна будова представлена такими породами: породи докембрійського періоду, пермські, триасові, юрські та неогенові відкладення відкладення, а також відкладення палеогену.

Четвертинні відкладення майже суцільно перекривають територію району, мають різну потужність та неоднорідний літологічний склад. Їх складають різнозерністі піски, строкаті глини, лесоподібні суглинки, мулуваті суглинки, торфовища.

В геоморфологічному відношенні територія віднесена до заплави і низької правобережної тераси р. Дніпро.

### ***Гідрографія***

В межах території проектування існуючі водні об'єкти відсутні.

### ***Рослинність***

Територія проектування вкрита трав'яною рослинністю.

### ***Планувальні обмеження***

На територію проектування розповсюджується охоронна зона від газопроводу середнього тиску – 7,0 м. Газопровід прокладений за межами проектування, вздовж вул. Мазепи.

### ***Інженерно-будівельна оцінка території***

Відповідно до діючих державних будівельних норм проведена інженерно-будівельна оцінка території. Виділена одна категорія територій:

- Території, сприятливі для забудови

Ухил території не перевищує 8 %. Негативні фізико-геологічні явища та процеси (зсуви, карст та ін.) відсутні.

## **2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ**

Територія в межах проектування складає 1,8396 га та представлена однією земельною ділянкою, кадастровий номер 3222484000:02:002:0095, цільове призначення якої - для ведення особистого селянського господарства.

Територія проектування межує:

- На півночі – з існуючою житловою вулицею (вул.Мазепи);
- На півдні – із сільськогосподарськими територіями;

- На сході – з існуючою та раніше відведеною садибною забудовою;
- На заході – з територіями індивідуального садівництва.

За межами території проектування (у північному напрямку) проходить газопровід середнього тиску вздовж вул. Мазепи. Охоронна зона газопроводу становить 7,0 м і розповсюджується на ділянку проектування.

### 3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проектне рішення, являються:

- місцеположення території проектування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проектних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація транспортних зв'язків, що доповнюють загальну схему транспорту села;
- додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні садибних будинків.

Основні фактори, які впливають на ідею, архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- проходження проектної головної вулиці села Крюківщина у південній частині ділянки (відповідно до ГП);
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

В межах території проектування заплановано розміщення 19 садибних будинків – 2 поверхи + мансарда, житлова площа яких орієнтовно становить 105 м<sup>2</sup> на один будинок, загальна площа – 150 м<sup>2</sup>. Житлові будинки на присадибних ділянках розміщені з відступом 3,0 м від червоних ліній житлових вулиць.

Ділянки передбачаються площею від 0,057 до 0,094 га.

Вздовж проектної головної вулиці села, що проходить у південній частині території проектування (відповідно до ГП с. Крюківщина) передбачена смуга зелених насаджень загального користування.

Відповідно до проекту внесення змін до генерального плану с. Крюківщина ділянка проектування передбачена під садибну житлову забудову.

### 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектним рішенням запропоноване чітке зонування території:

**Зона житлової садибної забудови загальною площею 1,3660 га** - проектом передбачено розміщення 19 ділянок з житловими будинками.

**Зона зелених насаджень загального користування – 0,0167 га** – розташовується вздовж проектної головної вулиці села.

**Зона вулиць в червоних лініях – 0,4569 га.**

## 5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

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

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

### *Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій*

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній ;
- ліній регулювання забудови;
- санітарно-захисних зон та охоронних від інженерних споруд та комунікацій;
- протипожежних відстаней між будівлями та спорудами.

При зміні цільового призначення земель сільськогосподарського призначення місцевим органам самоврядування керуватись діючим земельним законодавством.

### *План червоних ліній*

У містобудівній документації розроблено план червоних ліній. Розбивочне креслення плану червоних ліній (геодезичного проекту) виконано в масштабі 1:500.

В проектній документації виконані геодезичні розрахунки координат параметрів червоних ліній.

Координати зняті аналітичним методом з основного креслення детального плану території за допомогою AutoCAD в УСК-2000.

Розрахунки точок надаються в табличній формі і винесені на кресленні «План червоних ліній».

## 6. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Проектом передбачено проживання 57 чол. в 19 садибних будинках з розрахунку 3 чол. в одному житловому будинку.

В середньому загальна площа житлового садибного будинку прийнята 150 м<sup>2</sup>. Загальна площа будинків складе 2850 м<sup>2</sup>. Житлова площа – 105 м<sup>2</sup>, таким чином, загальний житловий фонд складе – 1995 м<sup>2</sup>. Перспективна житлова забезпеченість в новому кварталі складе – 35,0 м<sup>2</sup> на чол.

Загальна площа ділянок садибної забудови 10,4870 га.

Щільність населення в житловому кварталі складе 31 чол./га.

### **ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛОВОГО ФОНДУ КВАРТАЛУ САДОВОЇ ЗАБУДОВИ**

*Таблиця 6.1*

| № | Площа ділянок | Кількість ділянок, од. | Загальна площа, га | Житловий фонд, м <sup>2</sup> | Населення, чол. |
|---|---------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1 | 0.0570        | 1                      | 0.0570             | 105                           | 3               |
| 2 | 0.0600        | 2                      | 0.1200             | 210                           | 6               |
| 3 | 0.0620        | 1                      | 0.0620             | 105                           | 3               |
| 4 | 0.0640        | 2                      | 0.1280             | 210                           | 6               |

| №  | Площа ділянок      | Кількість ділянок, од. | Загальна площа, га | Житловий фонд, м <sup>2</sup> | Населення, чол. |
|----|--------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|
| 5  | 0.0660             | 2                      | 0.1320             | 210                           | 6               |
| 6  | 0.0670             | 1                      | 0.0670             | 105                           | 3               |
| 7  | 0.0700             | 1                      | 0.0700             | 105                           | 3               |
| 8  | 0.0720             | 3                      | 0.2160             | 315                           | 9               |
| 9  | 0.0740             | 1                      | 0.0740             | 105                           | 3               |
| 10 | 0.0790             | 1                      | 0.0790             | 105                           | 3               |
| 11 | 0.0880             | 2                      | 0.1760             | 210                           | 6               |
| 12 | 0.0910             | 1                      | 0.0910             | 105                           | 3               |
| 13 | 0.0940             | 1                      | 0.0940             | 105                           | 3               |
| Σ  | <b>0,057-0,094</b> | <b>19</b>              | <b>1,3660</b>      | <b>1995</b>                   | <b>57</b>       |

## 7. СИСТЕМА ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ

Розрахунок ємності установ громадського обслуговування населення проведено відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та проектної чисельності населення, яка складає 57 чол.

В таблиці 7.1 наведено розрахунок потреби та розміщення установ і підприємств повсякденного обслуговування населення.

### РОЗРАХУНОК І РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ

Таблиця 7.1

| №  | Найменування                                                                          | Одиниця виміру                | Нормативний показник на 1000 чол. | Потреба за проектом                         | Розміщення                    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
|    | <b><u>Населення</u></b>                                                               | тис. чол.                     | <b><u>0,057</u></b>               |                                             |                               |
| 1. | <b>Заклади дошкільної освіти</b>                                                      | місць                         | 60                                | <b>4</b>                                    | <i>За межами розробки ДПТ</i> |
| 2. | <b>Заклади загальної середньої освіти</b>                                             | учнів                         | 115                               | <b>7</b>                                    | <i>За межами розробки ДПТ</i> |
| 3. | <b>Заклади (центри) вторинної медичної допомоги</b>                                   | ліжок                         | 9,5                               | <b>1</b>                                    | <i>За межами розробки ДПТ</i> |
| 4. | <b>Заклади (центри) первинної медичної допомоги:</b><br>• Для дорослих<br>• Для дітей | відвід. за зміну              | 15<br>5                           | <b>1</b><br><b>1</b>                        | <i>За межами розробки ДПТ</i> |
| 5. | <b>Магазини</b><br>• продовольчих товарів<br>• непродовольчих товарів                 | м <sup>2</sup> торгової площі | <b>35</b><br>15<br>20             | <b>1,995</b><br><b>0,855</b><br><b>1,14</b> | <i>За межами розробки ДПТ</i> |
| 6. | <b>Підприємства громадського харчування</b>                                           | місць                         | 7                                 | <b>0,399</b>                                | <i>За межами розробки ДПТ</i> |

| №  | Найменування                               | Одиниця виміру | Нормативний показник на 1000 чол. | Потреба за проектом | Розміщення                    |
|----|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 7. | <b>Майстерні побутового обслуговування</b> | роб.місць      | 2                                 | <b>0,114</b>        | <i>За межами розробки ДПТ</i> |

За розрахунками потреба в об'єктах громадського обслуговування проектного населення незначна. Потребу у місцях закладів дошкільної освіти та загальноосвітніх шкіл буде враховано за межами проектування детального плану відповідно до ГП с. Крюківщина. Обслуговування жителів кварталу на першу чергу заплановано існуючим громадським центром с. Крюківщина, на розрахунковий строк – проектним громадським центр села, що запроектований у східній частині населеного пункту (в радіусах пішохідної доступності).

## 8. ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ ТА ПІШОХОДІВ. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА

### *Вулична мережа і внутрішній транспорт*

Основна концепція розвитку транспортної схеми в межах розробки ДПТ полягає в організації єдиної системи зв'язків між кварталом садибної житлової забудови з територією кварталів житлової, громадської забудови та з центром с. Крюківщина.

Під'їзд до території житлової забудови буде здійснюватися від існуючої житлової вул. Мазепи та проектною головною вулиці села, яка сполучає існуючу (вул.Балукова) та проектну головну вулицю села (вул. Одеська).

Класифікацію вуличної мережі прийнято згідно з генеральним планом с. Крюківщина (внесення змін):

- Проектна головна вулиця села – забезпечує зв'язок адміністративно-громадського центру населеного пункту з житловою територією, об'єктами культурно-побутового призначення, а також з прилеглими районами. :
  - Ширина в червоних лініях – 25,0 м,
  - Проїжджа частина – 14,0 м (по 7,0 м в кожную сторону).
- Існуюча житлова вулиця Мазепи – забезпечує під'їзд до зони житлової забудови:
  - Ширина в червоних лініях – 12,0 м,
  - Проїжджа частина – 6,0 м (по 3,0 м в кожную сторону).
- Проектна житлова вулиця – забезпечує під'їзд до зони житлової забудови:
  - Ширина в червоних лініях – 15,0 м,
  - Проїжджа частина – 5,5 м (по 2,75 м в кожную сторону).
- Пішохідні доріжки передбачені вздовж житлових вулиць, будуть використовуватись для пішоходів, а також для проїзду спецмашин в разі необхідності.

Поперечні профілі вулиць приведені на проектному плані поєднаного із схемою планувальних обмежень у М 1:100 (див. креслення).

Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими та проектними (згідно генерального плану) автобусними маршрутами, що проходять по вуличній мережі с. Крюківщина із забезпеченням нормативного радіуса пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту – 500,0 м.

На основних перехрестях доріг передбачені пішохідні переходи, що дасть можливість організувати безперервний рух пішоходів.

### *Легковий транспорт*

Загальна кількість машино/місць постійного зберігання автомобілів для проектних садибних житлових будинків – 19, що будуть зберігатись на присадибних ділянках.

## **9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ**

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

Заходи з інженерної підготовки включають в себе вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод.

Згідно оцінки території за природними умовами, проектна територія відноситься до *сприятливої для будівництва*.

### ***Вертикальне планування території***

Заходи з інженерної підготовки на проектній ділянці передбачають: вертикальне планування території та організацію відведення дощових і талих вод, з урахуванням інженерно-будівельної оцінки та планувальної організації території.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу – абсолютні відмітки на проектній території коливаються від 180,26 м до 181,56 м;
- максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- відведення поверхневих вод;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів по дорогах, проїздах і тротуарах;
- створення безпечних умов руху транспорту та пішоходів;
- мінімального обсягу земляних робіт і дисбалансу земляних мас.

Вертикальне планування в ДПТ розроблено методом проектних відміток. На схемі наведені елементи вертикального планування – висотні відмітки в м, поздовжні ухили в ‰ та віддалі між характерними точками, проектні відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання доріг та проїздів, переломів поздовжнього рельєфу.

Мінімальні поздовжні ухили проектованої ділянки – проїзди, тротуари, доріжки, майданчики прийняті 5‰.

Для зменшення впливу будівництва на земельні ресурси, родючий шар, потужністю 0,3 м, передбачено зняти і використати для влаштування благоустрою.

На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування асфальтобетонного покриття. Відведення поверхневих вод з проектованої території здійснюється по ухилах проїздів по мережі закритої дощової каналізації. (див. розділ «Дощова каналізація», креслення «Схема інженерної підготовки території та вертикального планування»).

## **10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД**

### **10.1. Водопостачання**

#### ***Існуючий стан***

На території проектування мережі та споруди водопроводу відсутні.

На території с. Крюківщина існує комунальна централізована система водопостачання і локальні відомчі водопроводи. Потужність комунального водопроводу 1,36 тис.м3/макс. добу. Джерелом водопостачання є підземні води.

Найближчий існуючий водопровід проходить по вул. Відродження. Джерело водопостачання цього району – р. Дніпро. Постачальник питної води ПрАТ «АК «Київводоканал».

### **Проектні рішення**

Розрахункова потреба у воді проектної житлової забудови визначена згідно чисельності населення – 57 чол. Норми водоспоживання прийняти згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В. 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-74:2013р.

Проектом визначено 100% охоплення населення централізованим водопроводом. Система водопостачання об'єднана - госпитна та протипожежна, схема - однозональна, кільцева.

Розрахункова потреба у воді проектної житлової забудови наведена у табл.10.1-1.

*Таблиця 10.1-1*

| №<br>п/п | Водопостачання                            | Розрахунковий строк                  |                                     |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|          |                                           | Середньо добова                      | Макс.добова                         |
| 1.       | <b>Води питної якості</b>                 | <b><u>147,54</u></b><br><b>148,0</b> | <b><u>151,3</u></b><br><b>151,0</b> |
|          | - населення                               | 12,54                                | 16,30                               |
|          | - протипожежні потреби                    | 135                                  | 135                                 |
| 2.       | <b>Води технічної якості</b>              | <b><u>2,53</u></b><br><b>3,0</b>     | <b><u>2,53</u></b><br><b>3,0</b>    |
|          | <b>Всього:</b>                            | <b>151,0</b>                         | <b>154,0</b>                        |
|          | Питоме водоспоживання л/чол., добу у.т.ч. | 2649                                 | 2701                                |
|          | Госпобутові витрати л/чол., добу          | 220                                  | 285                                 |

Джерелом водопостачання проектної забудови прийнята централізована система водопостачання с. Крюківщина (згідно з рішенням ГП населеного пункту). Загальна потужність водопроводу села визначена генеральним планом в об'ємі 23,5 тис. м³/макс. добу. У точках підключення до магістральних водопровідних мереж необхідно будівництво оглядових колодязів.

Протяжність водопровідної мережі для кварталу садибної житлової забудови складе 0,56 км.

Остаточний варіант схеми проходження мереж та точки їх підключення буде визначено на наступних стадіях проектування, після отримання технічних умов та за погодження з власниками мереж.

### **Протипожежні заходи**

Витрати води на пожежогасіння прийняті згідно норм ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В 2.5-74:2013, з урахуванням поверховості будівель та їх об'єму.

Кількість пожеж прийнята - 1 пожежа

Тривалість пожежогасіння - 3 години

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння складають 1х10 л/с, на внутрішнє – 1х2,5 л/с.

Розрахункові витрати води на ліквідування пожежі складуть:

На зовнішнє пожежогасіння 108 м³

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| На внутрішнє пожежогасіння | 27 м <sup>3</sup>  |
| Разом                      | 135 м <sup>3</sup> |

У рішеннях ДПТ врахована III ступінь вогнестійкості житлових будівель.

Зберігання запасу води на протипожежні потреби передбачено у резервуарах чистої води, на ділянці водопровідних споруд (згідно з рішенням ГП с. Крюківщина).

Забір води на протипожежні потреби передбачено з пожежних гідрантів, встановлених на об'єднаній мережі водопостачання через кожні 150 м. Відстань від фундаментів та стін будинків, а також від краю проїздів до пожежних гідрантів складає не більше 2,5 м.

Існуюче пожежне депо розташоване у м.Вишневе. На розрахунковий період проектне пожежне депо, де передбачена необхідна протипожежна техніка, розташоване в межах с.Крюківщина по вул.Відродження (згідно з рішенням ГП села), на відстані 1,7 км по автомобільним дорогам з твердим покриттям у західному напрямку від меж розробки ДПТ.

Для розрахунку водоспоживання на території проектування питома середньодобова (за рік) норма споживання питної води прийнята 200 л/добу – для житлової забудови, обладнаної внутрішнім водопроводом і каналізацією з ваннами і місцевими водонагрівачами (згідно з табл.1 ДБН В.2.5-74:2013).

## ВОДОСПОЖИВАННЯ ПРОЕКТНОГО НАСЕЛЕННЯ

Таблиця 10.1-2

| №   | Найменування                             | Од. виміру          | Розрахункові витрати води, л/добу |            | Водоспоживання, м <sup>3</sup> /добу |                | Водовідведення, м <sup>3</sup> /добу |                |
|-----|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
|     |                                          |                     | Серед. доб.                       | Макс. доб. | Серед. доб.                          | Макс. доб.     | Серед. доб.                          | Макс. доб.     |
| 1   | Житлова забудова                         | 57 чол.             | 200                               | 260        | 11,4                                 | 14,82          | 11,4                                 | 14,82          |
| 2   | Полив удосконалених покриттів, тротуарів | 3600 м <sup>2</sup> | 0,5                               | 0,5        | 1,8                                  | 1,8            | -                                    | -              |
| 3   | Полив зел.насаджень                      | 167 м <sup>2</sup>  | 3                                 | 3          | 0,50                                 | 0,50           | -                                    | -              |
| 4   | Всього<br>+10% неврахованих              | -                   |                                   |            | 13,7<br>15,07                        | 17,12<br>18,83 | 11,4<br>12,54                        | 14,82<br>16,30 |
| 4.1 | -вода питна<br>+10% неврахованих         |                     |                                   |            | 11,4<br>12,54                        | 14,82<br>16,30 |                                      |                |
| 4.2 | -вода технічна<br>+10% неврахованих      |                     |                                   |            | 2,3<br>2,53                          | 2,3<br>2,53    |                                      |                |

### 10.2. Каналізація

#### Існуючий стан

На території проектування відсутня централізована мережа каналізації.

#### Проектні рішення

Розрахунковий об'єм стічних вод для проектної забудови складе, м<sup>3</sup>/макс. добу:

| № з/п | Склад водоспоживачів | Водоспож. | Водовідвед.      |
|-------|----------------------|-----------|------------------|
| 1.    | Садібна забудова     | 16,3      | 95 % витрат води |
| 2.    | <b>Всього:</b>       |           | <b>15,5</b>      |

Проектом визначено 100% охоплення населення централізованою мережею каналізації, прийнята повна роздільна, централізована система каналізування. Стічні води по мережі

самопливної каналізації будуть надходити на проектну КНС-1 по вул. Бакинська, далі у проектну централізовану мережу каналізації села (відповідно до ГП с. Крюківщина).

Протяжність мережі самопливної каналізації для кварталу садибної житлової забудови – 0,46 км.

Остаточний варіант схеми проходження мереж та точки їх підключення буде визначено на наступних стадіях проектування, після отримання технічних умов та за погодження з власниками мереж.

### 10.3. Санітарне очищення території

#### *Існуючий стан*

У с. Крюківщина існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення території від твердих побутових відходів. Знешкодження відходів виконується на полігоні ТПВ м. Васильків.

Підприємство КП «Благоустрій с. Крюківщина» оснащено: 1-им сміттєвозом, 1-им трактором, 1-єю снігоприбиральною машиною.

Технічний стан спеціалізованої санітарної техніки задовільний.

#### *Проектні рішення*

Норми накопичення твердих побутових відходів прийняті згідно з ДБН Б 2.2-12:2019 .

#### РОЗРАХУНКОВИЙ ОБ'ЄМ НАКОПИЧЕННЯ ТПВ

| № з/п | Об'єкти утворення ТПВ                                        | Розрах. одиниця     | Річна норма утворення твердих побутових відходів |                                |
|-------|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|
|       |                                                              |                     | кг (т)                                           | м <sup>3</sup>                 |
|       | Житлова садибна забудова                                     | 57 чол.             | 17100 (17,1)                                     | 102,6                          |
|       | Сміття з удосконаленого покриття                             | 3600 м <sup>2</sup> | 10800 (10,8)                                     | 18,0                           |
|       | Садові відходи від зелених насаджень загального користування | 167 м <sup>2</sup>  | -                                                | 1,36                           |
|       | <b>ВСЬОГО</b>                                                |                     | <b>27900 (27,9)</b>                              | <b><u>121,96</u><br/>122,0</b> |

Проектом визначено впровадження роздільного збору сміття на обладнаних ділянках з встановленням контейнерів для скла, паперу, пластику і побутових відходів.

Вивіз твердих побутових відходів передбачено на умовах договору з КП «Благоустрій с. Крюківщина» по існуючій схемі на першу чергу будівництва. Знешкодження відходів на розрахунковий строк виконується на сміттєпереробний завод м. Києва, будівництво якого передбачено відповідно до ГП м. Києва.

Для забезпечення санітарного очищення території необхідна наступна спеціалізована санітарна техніка:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Сміттєвоз                    | 1 од.              |
| Мала техніка:                | 2 од.              |
| <i>травокосарка</i>          | <i>1 од.</i>       |
| <i>снігозбиральна машина</i> | <i>1 од.</i>       |
| Контейнери для збору ТПВ     | 1*3од.=3контейнери |

### 10.4. Дощова каналізація

#### *Існуючий стан*

Централізована система дощової каналізації у с. Крюківщина відсутня.

### **Проектні рішення**

Схема дощової каналізації виконана згідно з вимогами ДБН Б 2.2-12:2019, на основі архітектурно-планувальних рішень, існуючого рельєфу місцевості.

Враховуючи існуючий рельєф проектної території визначено 1 басейн каналізування. Схема каналізування наступна: дощовий стік надходить у мережу проектної закритої дощової каналізації в межах розробки ДПТ, далі у проектну закриту дощову каналізаційну мережу села, що запланована вздовж житлових вулиць. Стічні води надходять на проектну ЛОС, нижче по рельєфу, згідно з рішеннями ГП с.Крюківщина.

Протяжність закритої мережі дощової каналізації в межах житлового кварталу 0,33 км.

### **10.5.Теплопостачання**

#### **Існуючий стан**

В межах ДПТ існуючі мережі теплопостачання відсутні.

#### **Проектний план**

Розрахунки потреби у теплі проведені згідно з наступних кліматичних характеристик:

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| – розрахункова температура для проектування опалення | – 22 <sup>0</sup> С  |
| – середня температура найхолоднішого місяця          | – 4,7 <sup>0</sup> С |
| – середня температура за опалювальний період         | – 0,1 <sup>0</sup> С |
| – тривалість опалювального періоду                   | 176 діб              |

Забезпечення теплом житлової забудови пропонується здійснювати за рахунок автономних систем з використанням індивідуальних теплогенеруючих установок на електроенергії. Вид та характеристика установок будуть обрані на подальших етапах проектування згідно з технічними умовами.

Результати розрахунків, за умов 100% покриття потреб в теплоті, наведено в таблиці 10.5.

Витрати енергії на опалення та гаряче водопостачання розраховані по ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі» з урахуванням енергозберігаючих показників питомих потужностей на тепловикористання на 1 м<sup>2</sup> житлової площі.

*Таблиця 10.5-1*

| № з/п    | Споживачі                             | Витрати теплоти на розрахункові строки |              |
|----------|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
|          |                                       | МВт                                    | Гкал/год     |
| <b>1</b> | <b>Житлові будинки (170 квартир):</b> | <b>0,234</b>                           | <b>0,201</b> |

### **Політика енергозбереження**

Система теплопостачання є однією із складових частин системи енергозбереження. Як основне джерело теплозабезпечення житлової забудови, для опалення та підігріву води, прийнято електроенергію. Від надійної та гарантованої роботи системи теплопостачання залежить ефективність роботи встановленого електричного обладнання (індивідуальні теплогенеруючі установки), його коефіцієнт корисної дії. Проектними рішеннями запропоновані технічні заходи, що спрямовані на підвищення енергоефективності, а саме:

- 1) введення жорсткої системи контролю за споживанням та обліком споживаного електроенергії на кожному об'єкті;
- 2) впровадження заходів, що сприяють зменшенню витрат електроенергії на опалення, за рахунок зменшення витрат тепла в житлових будівлях шляхом застосування нових матеріалів, що зберігають тепло в будинках, впровадження нових систем теплоізоляції;

- 3) впровадження нових енергоефективних систем опалення (наприклад тепла підлога з прокладкою пластикових труб) як заміну традиційної.
- 4) використання та розроблення нових енергоекономічних об'ємно-планувальних рішень при проектуванні майбутніх житлових будинків, а саме врахування рози вітрів, орієнтації за сторонами світу, інсоляції та аерації приміщень.

## **10.6.Електропостачання**

### ***Існуючий стан***

В межах проектування існуючі мережі електропостачання відсутні.

### ***Визначення розрахункових електричних навантажень***

Розрахунок електричних навантажень проведено відповідно до архітектурно-планувальних рішень, завдання на проектування та діючих будівельних норм. Електропостачання споживачів планується здійснювати по кабельним лініям електропередачі 10кВ та 0,4кВ через проектні трансформаторні підстанції.

Господарсько-побутові та комунальні навантаження для житлової забудови розраховано за укрупненими показниками споживання електроенергії згідно з ДБН В. 2.5-23-2010. Питомі розрахункові навантаження садових будинків прийняті:

- Категорія надійності електропостачання - II (житлові будинки заввишки до 16 поверхів включно з електроплитами і електроводонагрівачами).
- Вид оснащення побутовими електроприладами та їх розрахункових навантажень – 3 (житловий будинок із загальною площею 150 м<sup>2</sup> та встановленій потужності електроприймачів від 75кВт).

### **РОЗРАХУНКОВІ ЕЛЕКТРИЧНІ НАВАНТАЖЕННЯ**

*Таблиця 10.6-1*

| № п/п | Найменування     | Одиниця виміру | Кількість одиниць | Заявлена потужність електроприйм., кВт | Розрахункове навантаження, кВт |
|-------|------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
| 1.    | Садібна забудова | буд.           | 19                | 75                                     | 421,8                          |

Розрахункова потужність нових споживачів на проектний період становитиме **0,4218 МВт.**

### ***Проектні рішення***

Для розподілу та передачі електроенергії споживачам, на розрахунковий етап передбачено підключення до існуючої трансформаторної підстанції 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ). Схема та точки підключення вирішуються на подальших стадіях проектування згідно з технічними умовами енергопостачальної організації. В межах проектування електричні мережі та 0,4 кВ запроектовані кабельними. У разі необхідності, провести реконструкцію існуючої ТП для збільшення потужностей. Низьковольтні кабельні електричні мережі виконуються кабелем АВВГ – 0,4кВ. Кабелі прокладаються в земляній траншеї на глибині 0,7м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладаються в ПНД трубі Ø 120мм на глибині 1м.

Зовнішнє освітлення території проектування виконується консольними світильниками, встановленими на опорах висотою до 8м з кабельним підведенням живлення. Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території передбачити відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього

освітлення. ТП-10/0,4кВ та кабельні лінії електропостачання відображені на графічних матеріалах (Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору (електропостачання, газопостачання, тепlopостачання). Детальна схема електропостачання, тип та марки основного електрообладнання підлягають визначенню на подальших стадіях проектування після отримання технічних умов ПрАТ «Київобленерго».

### ***Заходи з енергозбереження***

Як основне джерело енергозабезпечення житлової забудови прийнято електроенергію. Проектними рішеннями запропоновані технічні заходи, що спрямовані на енергозбереження та підвищення енергоефективності, а саме:

1. Використання та розроблення нових енергоекономічних об'ємно-планувальних рішень при проектуванні майбутніх житлових будинків, а саме врахування орієнтації за сторонами світу, інсоляції та аерації приміщень.
2. Встановлення вузлів обліку електроенергії на проектних об'єктах.
3. Впровадження систем частотного регулювання в приводах електродвигуна, розташованих в системах вентиляції, на насосних станціях і всіх об'єктах із змінним навантаженням.
4. Оптимізація роботи споживачів електричного струму.
5. Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановити шафи управління зовнішнім освітленням, живлення яких передбачено від різних секцій трансформаторних підстанцій.
6. Використання енергозберігаючих ламп для пристроїв внутрішнього та зовнішнього освітлення в межах ДПТ.
7. Впровадження нетрадиційних джерел в системи інженерного енергопостачання (сонячні колектори та батареї, використання теплових носіїв тощо).

## **10.7. Слабкострумне обладнання**

### ***Телефонізація***

Детальним планом території передбачена 100% телефонізація населення, тобто встановлення одного телефону на 1 будинок.

Загальна кількість телефонних апаратів для житлової забудови складе 19 од.

Подальший розвиток волоконно-оптичної мережі дозволить надати телекомунікаційні послуги за допомогою сучасних технологій (FTTx та xDSL) та задовольнити потреби в повному обсязі. Розвиток стільникового зв'язку передбачає надання доступу до мережі Інтернет за технологією UMTS або LTE.

Тип та потужність станції вирішується на подальших стадіях проектування згідно до технічних умов компанії «Укртелеком».

Спільною частиною для всіх видів зв'язку є потреба в спорудженні кабельної каналізації. Кабельна каналізація повинна забезпечити можливість прокладання необхідних кабелів (направляючих систем) для всіх видів послуг. Кабельна каналізація, що передбачається, прокладається вздовж доріг по пішохідній частині ділянок житлової забудови.

### ***Радіофікація***

Проектом передбачається 100% радіофікація житлової забудови.

При розрахунку 1 радіоточка на будинок кількість необхідних радіоточок, що проектується складе 19 од.

Для сповіщення про виникнення небезпечних ситуацій та своєчасного прийняття заходів щодо захисту населення від наслідків аварій та катастроф передбачено гучномовець на території житлової забудови.

Запроектовані радіоточки передбачається підключити до існуючої опорно-підсилювальної станції (ОПС), яка включається до радіовузла м. Вишневе. Підключення, тип та потужність радіоточок вирішується на подальших стадіях проектування згідно до технічних умов компанії «Укртелеком».

### **Телебачення**

Передбачається 100% охоплення проектної території системами телебачення з переходом на цифрове кабельне телебачення.

Кількість необхідних приставок-декодерів в межах ДПТ – 19 од.

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

Основною зоною формування озелених територій є зелені насадження загального користування.

Для озеленення проектом пропонується використовувати кущі декоративних порід. У зелених зонах передбачається відповідний благоустрій для організації місць відпочинку, влаштування лав та мощення для пішохідних потреб.

З метою забезпечення оптимальних умов проживання населення в проекті виконано розрахунок площі озелених територій загального користування (житлового кварталу) у відповідності з діючими державними будівельними нормами - 6 м<sup>2</sup> на чол.

Площа озелених територій, необхідних для населення даного кварталу (57 чол.), складає 0,0342 га, проектом передбачено 0,0170 га в межах розробки ДПТ, що лише частково задовольняє потреби жителів проектної садибної забудови. Потребу населення у озелених територіях забезпечать проектні та існуючі зелені насадження загального користування, що розташовані за межами розробки ДПТ, входять до складу єдиної мережі ландшафтних та рекреаційних територій населеного пункту (згідно з ГП с. Крюківщина) та мають відповідний рівень благоустрою.

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

В екологічному відношенні дана територія сприятлива для забудови, не зазнає впливу основних джерел забруднення.

За ступенем сприятливості, в залежності від рельєфу, геології, глибинне залягання ґрунтових вод та інших факторів проектна територія сприятлива для будівництва.

На проектній території відсутні підприємства всіх категорій шкідливості. Об'єкти нового будівництва в межах проекту не мають заперечень з екологічних міркувань.

Проектом визначено наступні планувальні обмеження:

### **Існуючі:**

- охоронна зона від газопроводу середнього тиску – 7,0 м.

### **Проектні:**

- охоронна зона мереж водопроводу – 5 м (до фундаментів будинків та споруд);
- охоронна зона мереж самопливної каналізації (побутова і дощова) – 5 м (до фундаментів будинків та споруд);

- охоронна зона кабелів силові всіх напруг і телекомунікаційні кабелі – 0,6 м.

Забезпечення нормативних параметрів якості природного середовища, у т.ч. атмосферного повітря в зоні житлової та громадської забудови досягається планувальними заходами – створення охоронних та санітарно-захисних зон. Родючий шар ґрунту під час вертикального планування території буде зрізано і збережено для подальшого використання його під час благоустрою.

Аналіз екологічного стану свідчить про те, що територія в межах розробки проекту в екологічному відношенні відповідає санітарним вимогам щодо розміщення садибної та громадської забудови за умови виконання заходів, що передбачені рішеннями ДПТ.

Родючий шар ґрунту під час вертикального планування території буде зрізано і збережено для подальшого використання його під час благоустрою.

Відповідно до розділу IV Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування затверджених наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 10.08.2018 року № 296 СЕО обов'язково проводиться щодо проектів документів державного планування, які одночасно відповідають двом критеріям, що визначені ст. 2 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку". Беручи до уваги, що в межах території проектування відсутні об'єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, розроблений проект містобудівної документації не потребує здійснення стратегічної екологічної оцінки, так як відповідає лише одному з критеріїв.

### **13. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ НА ЕТАПІ ВІД 3 РОКІВ ДО 7 РОКІВ**

Освоєння ділянок для житлової садибної забудови може відбуватись одночасно (в один етап) за умови забезпечення комплексності забудови, належного протипожежного захисту та наявності необхідної інженерно-транспортної інфраструктури, проведення загальних заходів з інженерної підготовки території до початку забудови.

При зміні цільового призначення земель сільськогосподарського призначення місцевим органам самоврядування керуватись діючим земельним законодавством.

## 14. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ **1,8396** ГА  
В СЕЛІ КРЮКІВЩИНА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

| №<br>з/п    | Показники                                                              | Одиниця<br>виміру                       | Сучасний<br>стан     | Проектний<br>період    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>I</b>    | <b>ТЕРИТОРІЯ</b>                                                       |                                         |                      |                        |
|             | <b>Територія в межах проекту,<br/>у тому числі:</b>                    | <b>га</b>                               | <b><u>1,8396</u></b> | <b><u>1,8396</u></b>   |
| 1.          | Житлова садибна забудова                                               | га                                      | -                    | 1,3660                 |
| 2.          | Зелені насадження загального користування                              | га                                      | -                    | 0,0167                 |
| 3.          | Вулиці в червоних лініях                                               | га                                      | -                    | 0,4569                 |
| 4.          | Інші території, у тому числі:                                          | га                                      |                      | -                      |
|             | ■ землі сільськогосподарського призначення                             | »                                       | 1,8396               | -                      |
| <b>II</b>   | <b>НАСЕЛЕННЯ</b>                                                       |                                         |                      |                        |
|             | ■ чисельність населення                                                | люд.                                    | -                    | <b>57</b>              |
|             | ■ щільність населення                                                  | люд./га                                 | -                    | <b>31</b>              |
| <b>III</b>  | <b>КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК</b>                                               | од.                                     | -                    | <b>19</b>              |
| <b>IV</b>   | <b>ЖИТЛОВИЙ ФОНД</b>                                                   |                                         | -                    |                        |
|             | Житловий фонд                                                          | м <sup>2</sup> загальної<br>житл. площі | -                    | 1995                   |
|             | Середня житлова забезпеченість                                         | м <sup>2</sup> /люд.                    | -                    | 35                     |
|             | Кількість будинків<br>садибної забудови                                | будинків                                | -                    | 19                     |
| <b>V</b>    | <b>ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДИНКІВ</b>                                         | м <sup>2</sup>                          | -                    | <b>2850</b>            |
| <b>VI</b>   | <b>УСТАНОВИ І ПІДПРИЄМСТВА<br/>ОБСЛУГОВУВАННЯ(РОЗРАХУНКОВІ)</b>        |                                         |                      |                        |
|             | Заклади дошкільної освіти                                              | місць                                   | -                    | 4                      |
|             | Заклади загальної середньої освіти                                     | учнів                                   | -                    | 7                      |
|             | Заклади (центри) вторинної медичної<br>допомоги                        | ліжок                                   |                      | 1                      |
|             | Заклади (центри) первинної медичної<br>допомоги:                       | відвід. за<br>зміну                     |                      | 1<br>1                 |
|             | Магазини                                                               | м <sup>2</sup> торгової<br>площі        |                      | 1,995<br>0,855<br>1,14 |
|             | • продовольчих товарів                                                 |                                         |                      |                        |
|             | • непродовольчих товарів                                               |                                         |                      |                        |
|             | Підприємства громадського харчування                                   | місць                                   |                      | 0,399                  |
|             | Майстерні побутового обслуговування                                    | роб. місць                              |                      | 0,114                  |
| <b>VII</b>  | <b>ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА<br/>ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ</b>            |                                         |                      |                        |
|             | Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього<br>(існуюча, будівництво) | км                                      | -                    | 0,323                  |
|             | Щільність вулично-дорожньої мережі                                     | км/км <sup>2</sup>                      | -                    | 1,75                   |
| <b>VIII</b> | <b>ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ</b>                                            |                                         |                      |                        |
|             | • водопостачання, всього:                                              | м <sup>3</sup> /добу                    |                      | 154,0                  |

| <i>№<br/>з/п</i> | <i>Показники</i>                                 | <i>Одиниця<br/>виміру</i> | <i>Сучасний<br/>стан</i> | <i>Проектний<br/>період</i> |
|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                  | • <b>каналізація</b> ,сумарний об'єм стічних вод | »                         |                          | 15,5                        |
|                  | • <b>електропостачання</b> , споживання сумарне  | МВт                       |                          | 0,4218                      |
|                  | • <b>теплопостачання</b> , споживання сумарне    | Гкал/год                  |                          | 0,201                       |
| <b>ІХ</b>        | <b>ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ</b>       |                           |                          |                             |
|                  | Протяжність закритих водостоків                  | км                        |                          | 0,33                        |
|                  | Території, що потребують підсипки                | га                        |                          | 0,12                        |
|                  | Території, що потребують зрізки                  | га                        |                          | 1,06                        |

## 15. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

### САДИБНА ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА

(назва об'єкта будівництва)

#### ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:

1. село Крюківщина Бучанського району Київської області

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. Виконавчий комітет Вишневої міської ради

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки: Відповідно до витягу з ДЗК:  
1.03 для ведення особистого селянського господарства  
На проект зміни цільового призначення земельної ділянки:  
2.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

**Функціональне призначення відповідно до ДПТ:** – житлова садибна забудова

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

#### МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

1. до 3-х поверхів без урахування мансарди – 12 м  
Висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єкту (без зміни кількості поверхів).

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 50%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. до 52 чол/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

#### 4.1. Відстань від червоних ліній:

- житлових вулиць – 3 м.

Прибудовані або окремо розміщені приміщення та тимчасові споруди для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях (п.6.1.38 ДБН Б.2.2-12:2019).

- 4.2. Протипожежні відстані між будинками або господарськими будівлями, що розташовані окремо, відповідно до ступеня їх вогнестійкості, а також віддаленість ємностей горючої рідини на присадибній ділянці (при опаленні будинків рідким паливом) слід приймати відповідно до протипожежних вимог. Відстань між будинками, відповідно до ступеню вогнестійкості будівлі, складає **не менше 8 м.** (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019). При розташуванні житлових будинків та громадських будівель на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних норм та пожежних вимог, у тому числі для житлових та громадських будинків на суміжних земельних ділянках.

#### 4.3 Для нової садибної забудови відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше 3 м.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

**5. -червоні ліній вулиць;  
- лінії регулювання забудови.**

---

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

**6. Існуючі:**

- охоронна зона від газопроводу середнього тиску – 7,0 м.

**Проектні:**

- охоронна зона мереж водопроводу – 5 м (до фундаментів будинків та споруд);
- охоронна зона мереж самотпливної каналізації (побутова і дощова) – 5 м (до фундаментів будинків та споруд);
- охоронна зона кабелів силові всіх напруг і телекомунікаційні кабелі – 0,6 м. (до фундаментів будинків та споруд).

---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

---

---

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу містобудування та  
архітектури)

---

(підпис)

---

(П.І.Б.)

# ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

## ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ

(назва об'єкта будівництва)

### ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:

1. село Крюківщина Бучанського району Київської області

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. Виконавчий комітет Вишневої міської ради

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки: Відповідно до витягу з ДЗК:  
1.03 для ведення особистого селянського господарства  
На проект зміни цільового призначення земельної ділянки:  
18.00 Землі загального користування  
(землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування)

**Функціональне призначення відповідно до ДПТ:** – зелені насадження загального користування

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

### МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

1. до 1-го поверху – 3 м  
Висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єкту (без зміни кількості поверхів).

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Згідно Державних будівельних норм, в залежності від функціонального призначення об'єкта будівництва з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-5:2011, ДБН В.2.2-40:2018 та ДБН В.2.3-15:2007.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. -

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Згідно з державними будівельними нормами.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. - червоні ліній вулиць;  
- лінії регулювання забудови.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє

спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

**6.** -

---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

---

---

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу містобудування та  
архітектури)

---

(підпис)

---

(П.І.Б.)

**ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ  
ДІЛЯНКИ**

**ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА (ВУЛИЦІ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ)**

(назва об'єкта будівництва)

**ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:**

**1. с. Крюківщина Бучанський район Київська область**

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**2. Виконавчий комітет Вишневої міської ради**

(інформація про замовника)

**3. Цільове призначення земельної ділянки -** Відповідно до витягу з ДЗК:  
1.03 Для ведення особистого селянського господарства  
На проект зміни цільового призначення земельної ділянки:  
12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства

**Функціональне призначення -** транспортна інфраструктура (вулиці в червоних лініях)

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:**

**1. 4 м**

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. 50%**

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3. -**

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

**4. В межах червоних ліній**

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

**5. -**

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

**6. -**

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу містобудування  
та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

## **ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

### **ЗОНА САДИБНОЇ ТА БЛОКОВАНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

#### **Переважні види використання:**

1. одноквартирні житлові будинки до 3-х поверхів без урахування мансарди включно з ділянками.

#### **Супутні види використання:**

1. прибудовані або окремо розміщені приміщення для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності (допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях);
2. зелені насадження обмеженого користування;
3. вбудовані, прибудовані до житлових будинків гаражі по лінії забудови, або окремо розташовані, в тому числі в глибині ділянки;
4. розміщення майданчиків для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, занять фізкультурою, стоянок для тимчасового зберігання автомобілів, майданчиків для господарських цілей загального користування;
5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
6. господарські будівлі і споруди (літня кухня, сараї, артсвердловина водопостачання, фільтруючий колодезь, септик та ін.).

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність, що не створює негативного впливу на навколишнє середовище.

Господарчі будівлі та споруди допускається розміщувати за умови дотримання допустимих відстаней до житлових будинків, відповідно до таблиці 6.7 ДБН Б.2.2-12:2019.

Обладнання внутрішньобудинкової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається.

## **ЗОНА ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ**

### **Переважні види використання:**

1. озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари);
2. елементи благоустрою;
3. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

### **Супутні види використання:**

1. штучно створені водойми (копанки, ставки та ін.).
2. пункти прокату спортивного інвентарю;
3. споруди комунально-інженерної інфраструктури призначені для обслуговування даної зони;
4. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
5. громадські вбиральні;
6. інші об'єкти, пов'язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони.

## **ЗОНА ВУЛИЦЬ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ**

### **Переважні види використання:**

1. проїзні частини, пішохідні тротуари;
2. пішохідні переходи;
3. захисні зелені насадження вздовж проїзної частини.

### **Супутні види дозволеного використання:**

1. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту;
2. елементи благоустрою;
3. пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
4. споруди лінійного та енергетичного господарства;
5. інженерні комунікації;
6. огорожа доріг та відбійники;
7. дорожня інформація (знаки та ін.).

## **16. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ТА ДОКУМЕНТИ**