

УКРАЇНА
ФОП Терещук Валентин Анатолійович

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

*для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу
(магазину продовольчих та промислових товарів)
орієнтовною площею 3500 м² в адміністративних межах
Боярської міської ради Києво-Святошинського району,
Київської області на земельній ділянці 0,65 га,
кадастровий номер 3222410300:02:001:0004.*

ТОМ 1

Замовлення: 04/04-2018

Замовник: ФОП Семенець Лідія Іванівна

Головний архітектор проекту

_____ *В.А.Терещук*

*Кваліфікаційний сертифікат архітектора
Серія АА №001447 від 29.04.2013р.*

*м. Васильків
2018*

Зміст пояснювальної записки.

Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ)	3
ВСТУП	4
1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ	
1.1. ОПИС ПРИРОДНИХ УМОВ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТЕРИТОРІЇ	5
1.2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ	
1.2.1 Аналіз містобудівної ситуації	6
1.2.2. Оцінка існуючої ситуації	6
1.2.3. Сучасне використання території ділянки	6
1.2.4 Житловий фонд	7
1.2.6. Зелені насадження	7
1.2.7. Інженерне обладнання території	7
1.2.8. Екологічна ситуація	8
1.2.9. Планувальні обмеження	8
2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ	
2.1. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	9
2.1.1 Розподіл території за функціональним призначенням	9
2.1.2 Характеристика видів використання території	9
2.1.3. Встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності	10
2.1.4. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження	11
2.1.5 Основні принципи планувальної організації території	12
2.2. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА	12
2.3. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	13
2.4 ЕКОЛОГО-МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	13
2.5 ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШХОДІВ	13
2.7 ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ ТЕРИТОРІЇ	14
2.7.1 Водопостачання і каналізація	14
2.7.2 Теплопостачання	16
2.7.3 Газопостачання	17
2.7.4 Електропостачання	17
2.8. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ. ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ	18
2.9. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ	19
2.10. ОХОРОНА КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	19
2.11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	20
2.12. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ	22
3. ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ	

1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
(Склад проекту):

I. Пояснювальна записка.	1 том
II. Додатки	
III. Графічна частина	5 аркушів

Склад графічної частини.

1. Ситуаційна схема розташування земельної ділянки в адміністративних межах Боярської міської ради.
2. Опорний план. План існуючого використання території, поєднаний зі схемою існуючих планувальних обмежень. М 1 : 500
3. Проектний план. Червоні лінії, проектні планувальні обмеження. М 1 : 500
4. Схема інженерної підготовки та вертикального планування території М 1 : 500
5. Схема інженерних мереж споруд та використання підземного простору. Схема організації руху транспорту та пішоходів. М 1 : 500

ВСТУП

«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів), орієнтовною площею 3500 м², в адміністративних межах Боярської міської ради Києво-Святошинського району, Київської області на земельній ділянці 0,65 га, кадастровий номер 3222410300:02:001:0004» виконана ФОП Терещук В.А. на замовлення згідно договору №04/04-2018 від 27.04.2018р., та завдання на розроблення проекту. Інвестором даного проекту виступає ФОП Семенець Л.І..

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Мета розроблення детального плану – надання пропозицій щодо формування планувальної організації території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території району проектування, встановлення червоних ліній, обсягів житлового та інших видів будівництва на території проектування, визначення напрямів, черговості та обсягів будівництва, забезпечення екологічної безпеки, комплексного благоустрою та озеленення.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України в галузі містобудування та державних будівельних норм:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI;
- Земельного Кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768 – III;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- «Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. №109.

У відповідності до завдання, в даній роботі розглядається ділянка, що знаходиться в південній частині території адміністративних меж міської ради .

Виконання детального плану території саме цієї частини міста обумовлено рядом факторів. Територія, що розглядається, є особливо привабливою для інвесторів, оскільки знаходиться за межами міста та має потенційний ресурс для розміщення громадського будівництва вздовж а/ш Київ-Одеса.

В даній роботі розглядається можливість розміщення на вказаній ділянці нового об'єкта громадського обслуговування дорожнього сервісу, а також формування та благоустрій території в межах детального плану з врахуванням вже існуючої навколишньої забудови.

Детальний план території виконаний в розвиток рішень генерального плану м.Боярка, розробленого інститутом «Діпромiсто» в 2009 році, який з ряду об'єктивних та суб'єктивних причин не був своєчасно затверджений.

При виконанні роботи були використані такі містобудівні та проектні матеріали:

- генеральний план м. Боярка (ДП УДНДПМ "Діпромiсто, 2009 р. - не затверджений)
- матеріали кадастрових відводів земельних ділянок на території ДПТ, надані замовником;
- дані про стан та параметри забудови на території ДПТ, надані замовником.

Детальний план території після його затвердження є основою для визначення вихідних даних для розробки проекту забудови земельної ділянки, розміщення об'єктів будівництва, визначення містобудівних умов та обмежень, проектування будинків та споруд, проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території, проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж, розроблення проектів землеустрою, тощо.

Реалізація рішень ДПТ здійснюється у відповідності до чинного законодавства.

Ґрунти сприятливі для озеленення зональними деревно-чагарниковими насадженнями.

Інженерно-геологічні умови освоєння. В інженерно-геологічному відношенні територія проектування характеризується сприятливими умовами для забудови. Небезпечні геологічні процеси не виявлені.

Літологічний склад ґрунтів піщано-суглинистий; ґрунти непросадні.

Ґрунтові води залягають на глибині понад 3-5 м; води не агресивні по відношенню до бетону.

Територія знаходиться поза межами зони сейсмічної небезпеки (згідно карт ОСР-2004-А,В В.1.1-12:2014).

1.2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

1.2.1 Аналіз містобудівної ситуації

Місто Боярка є містом районного підпорядкування Києво-Святошинського району і розташоване в південно-західному напрямку, на відстані 23 км від існуючої межі м. Києва.

Близькість м. Боярки до м. Києва та зручні транспортні зв'язки з ним є причиною того, що місто в значній мірі виконує роль спального району Києва. З Боярки в Київ спрямовані значні трудові потоки.

В той же час Боярка відіграє роль місцевого центру розселення: в зоні її впливу знаходяться села Тарасівка, Віта-Поштова, Забір'я, Юрівка, Жорнівка, Княжичі.

Місто межує:

- на півночі – з Петрівською та Білогородською сільрадами;
- на заході, півдні, південному заході – з землями Боярської міськради (на захід та південь від існуючої межі міста знаходяться ліси Боярського лісництва ВП НАУ Боярська ЛДС);
- на сході – з Віта-Поштовою та Тарасівською сільрадами.

Зовнішні транспортні зв'язки міста Боярка з Києвом і приміською зоною здійснюються залізничним і автомобільним транспортом.

Через місто проходить магістральна електрифікована двоколійна залізнична дорога Київ-Вишневе-Фастів, яка розділяє місто на дві частини, і є складовою частиною одного з головних вантажонапружених транспортних зв'язків країни – Хутір-Михайлівський – Київ (Дарниця) – Жмеринка – Одеса. Автотранспортний зв'язок м. Боярки із м. Києвом та населеними пунктами приміської зони забезпечується приміськими автобусними маршрутами та легковим індивідуальним транспортом.

Боярка знаходиться в межах території, на якій в значній мірі проявляється вплив столичного чинника на масштаби і характер використання земель, трудових та інших ресурсів.

1.2.2. Оцінка існуючої ситуації

Територія, на яку виконується детальний план, знаходиться в південній частині території адміністративних меж Боярської міської ради безпосередньо біля автошляху Київ-Одеса 24км+000 (праворуч).

1.2.3. Сучасне використання території ділянки

Територія в межах детального плану становить 3,14 га.

Земельна ділянка в межах відводу (кадастровий номер 3222410300:02:001:0004) площею 0,65га знаходиться на умовах оренди, згідно договору оренди б/н від 08.09.2009 з Києво-Святошинською РДА.

За функціональним призначенням, відповідно до Декларації про початок виконання будівельних робіт, зареєстрованій 15.09.2011р. КС 08311042210, земельна ділянка відноситься для будівництва готельно-ресторанного комплексу відпочинку та громадського харчування.

На даний час на ділянці збудовано та введено в експлуатацію нежиле приміщення контрольно-пропускного пункту (КПП), загальною площею 6,8м².

Ділянка ДПТ має форму неправильного багатокутника, який вузькою стороною зі сходу прилягає до автошляху Київ-Одеса. Всі інші сторони ділянки прилягають до території лісів Боярського лісництва ВП НАУ Боярська ЛДС.

Нижче, в таблиці 1.2.3.1, наведений сучасний розподіл території в межах ДПТ.

Розподіл території за функціональним використанням наведений нижче

Таблиця 1.2.3.1

	Територія	га	%
1	Територія в межах детального плану, всього	3,14	100,0
	у тому числі:		
1.1	Ділянка ДПТ для будівництва готельно-ресторанного комплексу відпочинку та громадського харчування	0,650	20,7
	- територія під будівлями та спорудами	0,064	
	- проїзди, доріжки	0,238	
	- озеленення території	0,348	
1.2	Під'їзди, тверде покриття	0,040	1,1
1.3	Площа під вулицями загального користування (автошлях Київ-Одеса)	0,643	20,4
1.4	Територія лісів Боярського лісництва ВП НАУ Боярська ЛДС	1.807	57,8

1.2.4 Житловий фонд

На території детального плану відсутні житлові будинки.

1.2.5 Установи та підприємства обслуговування

Інші установи та підприємства обслуговування знаходяться поза межами території ДПТ.

1.2.6. Зелені насадження

На території в межах ДПТ знаходиться ліси Боярського лісництва ВП НАУ Боярська ЛДС загальною площею 1,807 га..

Згідно топогеодезичних вишукувань, виконаних ТОВ "УГК-1" в січні 2018 року, лісові ділянки листяних порід.

1.2.7. Інженерне обладнання території

Водопостачання та каналізація

Джерелом водопостачання території, яка розглядається, є проектні мережі водопроводу від шахтного колодязя

Газопостачання, тепlopостачання

Передбачено підключення до газопроводу високого тиску (Ду 100мм, Р ≤ 6,0 кгс/см²), що прокладений по вул. Київська смт.Глеваха.

Громадські об'єкти, розташовані в межах ДПТ, мають власні джерела тепlopостачання.

Електропостачання

Передача електроенергії до споживачів району ДПТ в основному здійснюється через існуючі розподільчі пункти 10кВ РП, що знаходяться за межами території, що розглядається.

Джерело електропостачання – ПС35/10 кВ «Глеваха»

Електропостачання існуючої забудови здійснюється по кабельним та повітряним лініям електропередачі 0,4кВ та 10кВ через трансформаторні підстанції 10/0,4кВ.

1.2.8. Екологічна ситуація

Територія проектування знаходиться поза межами промислових, комунально-складських та суттєвих транспортних зон впливу на навколишнє середовище. Суміжні території також не мають суттєвого негативного впливу на забудову даної ділянки.

Стаціонарні джерела забруднення атмосферного повітря на ділянці проектування та на прилеглих до неї територіях відсутні.

Пересувним джерелом ймовірного забруднення повітря є автотранспорт, що проходить по суміжній автомагістралі Київ-Одеса і може періодично створювати в межах їх червоних ліній перевищення ГДК викидних газів. При забудові від магістралей до лінії регулювання забудови в проекті прийняті, як планувальне обмеження, нормативні (у відповідності з ДБН 360-92**) санітарно-гігієнічні відстані при їх протишумовому облаштуванні - 50 м.

Стан дорожнього покриття та ширини запроектованих проїздів відповідають вимогам умов забезпечення безпеки та інтенсивності руху. На перспективу передбачається проведення розширення проїзної частини. Для захисту від шумового навантаження та досягнення нормативних показників по стану атмосферного повітря, вздовж доріг проектом передбачено санітарно-гігієнічне озеленення.

В межах території проектування є автостоянка, функціонування якої регламентується санітарною зоною 15 м (згідно ДБН 360-92**, п.7.5).

Радіаційний стан території як планувальний фактор не є лімітуючим, оскільки він стабільний і відповідає природним фоновим значенням.

Джерела електромагнітного випромінювання, що створюють санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови, в межах ділянки проектування відсутні

1.2.9. Планувальні обмеження

В межах ділянки планувальні обмеження представлені санітарно-захисними зонами від а/ш Київ-Одеса (50 м), яка примикає на сході до ділянки ДПТ.

Зі сторони лісових ділянок листяних порід – межі протипожежних відстаней до будинків складають 20м.

Загалом територія знаходиться в зоні впливу обмежень з південно-східного боку.

Аналіз екологічного стану свідчить про те, що територія проектування за умови проведення відповідної санітарно-технічної підготовки, санації і благоустрою, в екологічному відношенні сприятлива для будівництва.

Висновки:

Містобудівний аналіз ситуації, що склалася на території міста, дає підстави зробити наступні висновки:

1. Ділянка ДПТ знаходиться в південній частині адміністративних меж міста, має зручні транспортні під'їзди, забезпечена основними інженерними мережами.

2. У відповідності до містобудівної документації дана ділянка призначалась для будівництва готельно-ресторанного комплексу відпочинку та громадського харчування.

3. Аналіз детального плану території показує, що дана територія дозволяє виконати розміщення об'єктів дорожнього сервісу за умов дотримання режиму використання існуючих планувальних обмежень та обтяжень.

Таким чином, можна зробити висновки, що розміщення забудови та об'єктів громадського призначення на ділянці в межах території що розглядається, є можливим і доцільним.

2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

2.1.АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

2.1.1. Розподіл території за функціональним призначенням

Планувальна структура території, що розглядається, обумовлена ситуацією, що склалася на території південної частини адміністративних меж міської ради та рішеннями, закладеними у генеральному плані.

Чинним генеральним планом територія, що розглядається, передбачалась під розміщення громадської забудови.

У відповідності до ескізів забудови, на ділянці ДПТ пропонується розміщення об'єктів дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів)

Проектом передбачається впорядкування та благоустрій території.

Нижче, в таблиці 2.1.1 1, наведений проектний розподіл території в межах ДПТ.

Розподіл території в межах ДПТ згідно ескізу забудови

Таблиця 2.1.1.1

	Територія	га	%
1	Територія в межах детального плану, всього	3,14	100,0
	у тому числі:		
1.1	Ділянка ДПТ для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	0,650	20,7
	- територія під будівлями та спорудами	0,2650	
	- проїзди, доріжки	0,2380	
	- озеленення території	0,147	
1.2	Під'їзди, тверде покриття	0,040	1,1
1.3	Площа під вулицями загального користування (автошлях Київ-Одеса)	0,643	20,4
1.4	Територія лісів Боярського лісництва ВП НАУ Боярська ЛДС	1.807	57,8

2.1.2 Характеристика видів використання території

На території детального плану території можна виділити такі основні види (зони та підзони) функціонального використання території:

- зона розміщення об'єктів дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів);
- зона рекреації (ліс);
- зона розміщення об'єктів транспорту.

**Зона розміщення об'єктів дорожнього сервісу
(магазину продовольчих та промислових товарів)**

Зона розміщення об'єктів дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів) знаходиться в центральній частині ділянки детального плану та складається з приміщень торгової зали, приміщень технологічного процесу та приміщення адміністративного та побутового призначення.

Зона рекреації (ліс)

Зона зелених насаджень загального користування представлена лісом Боярського лісництва ВП НАУ Боярська ЛДС, який оточує орендовану ділянку ДПТ з півночі, півдня та сходу частину ділянки. Територію лісу пропонується впорядкувати та облаштувати. Зокрема, прокласти частину дороги в обхід східної сторони ділянки (об'єднати існуючу лісову дорогу).

Зона розміщення об'єктів транспорту

Зона представлена автостоянками, які розташовані по обидві сторони в'їзної дороги.

На перспективу (друга черга) на території автостоянки планується будівництво другого поверху естакади. До моменту будівництва естакади територія, де її заплановано, може використовуватись під відкриту автостоянку.

2.1.3. Встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності

Забудова та благоустрій території в межах району проектування передбачається на основі переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови, єдиних умов та обмежень, що діють у межах території ДПТ.

1.Режим ділянок, що знаходяться в зонах впливу інженерно-транспортних комунікацій, в зоні з несприятливими інженерно-геологічними умовами та санітарно-захисних зонах

Таблиця 2.1.3.1

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона шумового впливу від автомагістралей	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.
Санітарно-захисні зони від комунальних об'єктів	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шкідливого впливу на оточуюче середовище.
<i>Інженерна підготовка</i>	
Ділянка ДПТ знаходиться в межах зони з вірогідністю розвитку ґрунтів І типу просідання. Так як є вірогідність просідання, то для підготовки основи під капітальну забудову необхідно виконати більш ретельне і детальне	При замочуванні основи, складеної просадними ґрунтами, стійкість та експлуатаційна надійність споруд забезпечується водозахисними та конструктивними заходами, спрямованими на запобігання просадним властивостям ґрунтів: - в межах деформаційної зони чи її частини – улаштуванням ґрунтових подушок, витрамбування котлованів; - в межах всього просадного шару необхідно

інженерно-геологічне та інженерно-будівельне обстеження ділянок під капітальні будинки і споруди	<p>виконувати глибинне ущільнення ґрунтовими палями, що попередньо замочені в нижніх шарах просадних ґрунтів;</p> <ul style="list-style-type: none"> - прорізкою просадних ґрунтів основи фундаментів із забивних, набивних та буро набивних паль, а також з використанням стовпів чи стрічки з ґрунтів, що закріпленні хімічним, термічним чи іншим способом, а також заглибленням фундаментів; - вертикальним плануванням ділянки забудови, якісним заповненням пазух котлованів та траншей, виключенням витoku води із водо несучих комунікацій на проєктованій території; - підвищенням міцності і загальної просторової жорсткості споруд, збільшенням їх піддатливості за допомогою гнучких та розрізних конструкцій, з використанням методів, що забезпечують нормальну роботу обладнання при деформаціях основи. <p>В межах ділянки протипросідні заходи необхідно враховувати на окремих ділянках, при освоєнні під конкретне будівництво на послідуєчих конкретних стадіях проєктування</p> <p>Для будівництва найбільш типовими методами зниження впливу просадних властивостей на якість будівництва та умови життєдіяльності населення є:</p> <ul style="list-style-type: none"> - прорізання просадних ґрунтів фундаментами; - ущільнення ґрунтів трамбуванням; - часткова чи повна заміна просадних ґрунтів основ; - облаштування мереж, що несуть воду, з ухилом від будови; - облаштування вимощень, що перекривають пазухи котлованів, трамбування ґрунтів при засипанні пазух; - облаштування зливової каналізації.
<i>Перспективні червоні лінії</i>	В межах червоних ліній ліній заборонено розміщення будь-яких капітальних споруд.

2.1.4. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження

Зона громадської забудови – Об'єктів дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів)

Переважні види використання:

1. громадські приміщення спеціалізованого призначення, офіси, адміністративні приміщення, побутові приміщення;
2. магазини змішаної торгівлі та спеціалізовані, приміщення технологічного призначення.

Супутні види використання:

1. споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
2. майданчики для паркування автомобілів;
3. комунальні зони по обслуговуванню та експлуатації об'єкту.

Допустимі види використання:

1. наземні паркінги (естакада).

Зона рекреації (ліс)

Переважаючі види використання:

1. малі архітектурні форми.

Зона розміщення об'єктів транспорту

Переважаючі види використання:

1. автостоянки тимчасового зберігання автомобілів, гостьові стоянки.
2. Наземні автостоянки двоповерхові (естакада);

2.1.5 Основні принципи планувальної організації території

Основні планувальні та композиційні рішення планувальної організації території детального плану продиктовані місцем району проектування в системі міста та планувальними обмеженнями, що діють на території ділянки.

Основними задачами, які вирішуються в даному проекті – є формування виразного образу проєктованого об'єкту, благоустрій та облаштування території ділянки, визначення організації та місця розташування будівництва нового об'єкту. В детальному плані проведено чітке зонування території та визначені режими можливого освоєння території.

Умовно всю територію в межах детального плану можна поділити на три зони: центральну – призначену для розміщення нового об'єкту, східну зону зі сторони автошляху Київ-Одеса, в якій формується в'їзна група із автостоянками для відвідувачів, та з півночі, заходу та півдня зона, яка призначена для рекреаційних цілей (територія лісу).

В даному проекті забудова формується з використанням проєктів-аналогів, які застосовуються при забудові торгових центрів, в свою чергу з коригуванням до існуючих та проєктних містобудівних планувальних обмежень. На подальших стадіях проектування необхідна розробка індивідуального проєкту магазину.

Значну площу першого поверху будівлі займає торговельна зала продажу продовольчих та промислових товарів. Побутово-адміністративні та Технологічні приміщення утворюють двоповерховий блок зблокований з торговельною залюю.

Детальним планом передбачається благоустрій, впорядкування території зелених насаджень, трасування прогулянкових доріжок. При організації зони рекреації особливу увагу необхідно звернути на збереження існуючих зелених насаджень, оздоровлення дерев, висадку нових зелених насаджень, створення декоративних елементів – квітників та мошени.

В проекті окремо виділяється зона для розміщення об'єктів транспорту, яка знаходиться в районі в'їзної групи, і на якій на першу чергу буде існувати відкрита автостоянка, а на перспективу планується побудувати двоповерхову споруду - естакаду.

2.2. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА

Територія детального плану зі сходу обмежена автомобільним шляхом міжнародного значення Київ-Одеса М05, який в свою чергу збігається із частиною Європейського автомобільного маршруту Е95 (Санкт-Петербург — Київ — Одеса — Самсун). В межах детального плану вулиці відсутні, проєктуються тільки пішохідні зв'язки та велосипедні доріжки. З південної сторони території детального плану передбачається організація господарського під'їзду до об'єкту проектування, для підвозу товарів та обслуговування ділянки території. Він проходить по існуючому проїзду лісу

Транспортний зв'язок населення кварталу буде здійснюватись лініями руху транспорту, передбаченими згідно рішень генерального плану, а саме безпосередньо по автошляху Київ-Одеса.

2.3. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Озеленення території передбачається за рахунок висадки дерев, кущів, влаштування живих огорож, газонних посадок, квітників з багаторічників, тощо.

Біля об'єктів громадського обслуговування населення, передбачається створення газонних посадок з багаторічників.

Зелені насадження спеціального призначення розміщуються вздовж вулиць, проїздів і тротуарів.

Під час підбору рослин мають бути дотримані фітоценологічний, типологічний, філогенетичний та естетичний принципи. Потрібно створювати та формувати високодекоративні та високоефективні в екологічному відношенні групи зелених насаджень.

В межах ДПТ передбачається здійснення комплексного благоустрою території.

На всіх ділянках забудови передбачається вертикальне планування території та організація поверхневого стоку – влаштування дощової каналізації з відведенням поверхневих вод.

2.4. ЕКОЛОГО-МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Аналіз екологічного стану території свідчить про те, що територія забудови в екологічному відношенні сприятлива для розвитку громадської забудови.

З метою формування більш комфортних умов проживання та забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується, передбачено та рекомендується виконання планувальних та інженерних заходів по відповідному облаштуванню території:

- планувальна організація території з урахуванням існуючих та прогнозованих планувальних обмежень (відповідно ДБН 360-92**, ДСП 173-96);

- забезпечення території централізованою системою водопостачання та водовідведення; налагодження каналізування забудови та покращення існуючих каналізаційних мереж; забезпечення раціональної системи відведення та очистки поверхневого стоку з території забудови; заборона використання води питної якості на полив та миття території;

- запровадження системи роздільного збирання відходів та своєчасного їх видалення; налагодження ефективної санітарної очистки та загальний благоустрій території; благоустрій внутрішніх дворів території - санітарно-планувальне облаштування контейнерних майданчиків для тимчасового зберігання ТПВ і харчових відходів (у відповідності з існуючими санітарними правилами та запровадженням системи роздільного збирання сміття, сортування та утилізації), майданчиків для короткочасних стоянок автомобілів тощо;

- запровадження сучасних еколого-економічних принципів в системі тепло-, газопостачання шляхом застосування ефективних установок та технологій, альтернативних джерел тощо.

2.5 ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ

Територія, що розглядається, знаходиться в адміністративних межах м. Боярка та обмежена зі сходу автошляхом Київ-Одеса.

Автошляхом Київ-Одеса магістрального значення. Ширина проїзної частини становить 27 метрів, а ширина вулиці в межах червоних ліній (в районі ділянки проектування) складатиме 65 метрів.

Обслуговування населення громадським транспортом буде здійснюватися автобусними маршрутами, які проходять автошляхом Київ-Одеса. Відстань між зупинками громадського транспорту становить 400-500 метрів. Поблизу зупинок громадського транспорту передбачається влаштування пішохідних переходів типу “зебра”. Вздовж магістральних вулиць передбачається влаштування велосипедних доріжок.

Необхідно передбачити 65 місць для тимчасового зберігання автомобілів

Нижче, в таблиці 2.7.1., наведена кількість місць для тимчасового зберігання легкового транспорту працівників та відвідувачів громадського об'єкту, що передбачається до розміщення в межах території проектування.

Кількість місць для тимчасового зберігання легкового транспорту

Таблиця 2.7.1.

Організація	Одиниця виміру	Значення показника	Кількість працюючих, осіб	Кількість місць для тимчасового зберігання автомобілів
Магазин продовольчих та промислових товарів	м ² торгової площі	1880	20	65
Адміністративні приміщення		500		
Технічні приміщення	м ² площа приміщень	530		
Вхідна група		80		
Всього		2998,0		65

Тимчасове зберігання легкового індивідуального автотранспорту здійснюватиметься на відкритих стоянках, які розташовано в межах ділянки проектування, з низ 30 машино/місць на першому поверсі, 35 машино/місць – на другому поверсі естакади.

2.8 ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ ТЕРИТОРІЇ

2.8.1 Водопостачання і каналізація

Водопостачання

Проектні пропозиції

Забудова території, що проектується передбачається Об'єкт дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів).

Для вирішення схем водопостачання та водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів води і стічних вод. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди", ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Розрахункові об'єми водоспоживання по групах водокористувачів наведені в табл. В-1.

Необхідний об'єм питної води на проектний етап складе 36 м³/добу. Подача води до будівлі передбачається з шахтного колодязя.

Мережа внутрішнього водопроводу - кільцева, господарське-протипожежна низького тиску. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі та забезпечують гасіння кожної будівлі з двох гідрантів.

Протипожежний об'єм води на розрахунковий етап – 387 м³, при одній розрахунковій пожежі – 15 л/с на зовнішнє, 10,0 л/с на внутрішнє та на автоматичне пожежогасіння – 22,5 л/с.

Норми витрат прийняти у відповідності ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди", ДБН В.2.5-64:2012 "Внутрішній водопровід и каналізація".

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій та зрошення ділянки на розрахунковий етап та на 1 етап 25,18 м³/добу. На ці потреби пропонується використання ґрунтових вод. Питання розробки локальних систем поливу вирішується на наступних стадіях проектування з залученням галузевих організацій, через техніко-економічні розрахунки і обґрунтування, визначення джерел, на підставі сучасних технічних умов та інвестиційних пропозицій.

Заходи 1 етапу щодо забезпечення водою питної якості:

- за рахунок будівництва внутрішньої мережі водопроводу.

- Розробка спеціалізованої проектної документації на реконструкцію і розвиток системи водопостачання з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

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

Нижче, в таблиці 2.8.1.1. наведено розрахунок об'єму водоспоживання.

Розрахунок об'ємів водоспоживання

Таблиця 2.8.1.1.

	Найменування споживачів	Питна вода	Технічна вода
	2	3	4
1.	<i>Розрахунковий етап</i>		
1.1.	Установи та підприємства обслуговування	36,50	
1.2.	Полив та миття територій		25,18
	Всього на розрахунковий етап	36,50	25,18
2.	<i>1 етап</i>		
2.1.	Установи та підприємства обслуговування	25,83	
2.2.	Полив та миття територій		25,18
	Всього на 1 етап	25,83	25,18

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

Каналізація

Проектні рішення

Для вирішення схеми водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів води і стічних вод. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди", ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Розрахункові об'ємі стічних вод по групах водокористувачів наведені в табл. К-1.

Об'єм побутових стічних вод на проектний період складе – 37,43 м³/добу, в тому числі на 1 етап – 26,76 м³/добу.

Відведення стічних вод передбачається за рахунок будівництва внутрішньо дворових самопливних колекторів з підключенням до локальних очисних споруд на території ділянки будівництва.

Заходи 1 етапу щодо системи каналізації:

- Будівництво внутрішньо-дворових мереж самопливної каналізації.
- Розробка спеціалізованої проектної документації на будівництво та розвиток системи каналізації з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувача.

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування. Заходи, що пов'язані з підключенням до системи і місця підключення, а також щодо будівництва споруд і мережі системи і їх вартість уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов.

Нижче, в таблиці 2.8.1.2. наведено розрахунок об'ємів водовідведення.

Розрахунок об'ємів водовідведення

Таблиця 2.8.1.2.

Найменування споживачів	Стічні води, м ³ / добу
<i>Розрахунковий етап</i>	
Установи та підприємства обслуговування	36,50
Всього на розрахунковий етап	36,50
<i>1 етап</i>	
Установи та підприємства обслуговування	25,83
Всього на 1 етап	25,83

Примітка. Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевої схеми водовідведення з урахуванням закону України «Про питну воду та питне водопостачання (стаття 29) і постанову КМ України №1107 від 25.08.2004 р. «Про затвердження порядку розроблення та затвердження нормативів госп-питного водопостачання».

2.8.2 Теплопостачання

На теперішній час в межах ДПТ розташовані громадські об'єкти з власними джерелами теплопостачання.

Проектні рішення.

Теплопостачання об'єкту нової забудови пропонується від дахової котельні, установ обслуговування – від власних джерел. При цьому передбачається забезпечення громадської забудови опаленням, вентиляцією і гарячим водопостачанням.

В якості основного розрахункового палива в джерелах теплопостачання прийнято природний мережний газ.

Необхідні теплові потоки визначені згідно з даними про установи обслуговування, житловий фонд і населення, а також відповідно до нормативних матеріалів:

- ДБН В. 2.5-39:2008 “Теплові мережі”;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 “Будівельна кліматологія”.

За результатами розрахунків, орієнтовні величини необхідного теплового потоку підприємств обслуговування у межах ДПТ, за умови 100% покриття потреб в теплопостачанні на кінець реалізації обсягів будівництва розрахункового етапу складуть 4,24 Гкал/год, у тому числі на 1 етап – 2,91 Гкал/год.

З метою поліпшення екологічного стану довкілля, економії паливно-енергетичних ресурсів, подальшого підвищення коефіцієнта ефективності перетворення енергії, при відповідному техніко-економічному обґрунтуванні, пропонується застосування теплових установок сучасного типу (теплогідромеханічні генератори, теплові насоси та інші), використання на котельнях принципів когенерації.

Кількість джерел теплоти, місця їх розміщення, траси нових розподільних тепломереж уточнюються на подальших етапах проектування з урахуванням відповідних Технічних умов, отриманих в установленому порядку.

2.8.3 Газопостачання

Передбачено підключення до газопроводу високого тиску (Ду 100мм, $P \leq 6,0$ кгс/см²), що прокладений по вул. Київська смт.Глеваха.

Проектні рішення.

Газопостачання нових споживачів на території ДП вирішується від існуючого ШРП та проектних мереж середнього тиску.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання". Природним мережним газом передбачається стовідсоткове забезпечення споживачів:

- джерела теплопостачання – як паливо для отримання розрахункового теплового потоку.

Приготування їжі в підприємствах громадського харчування передбачається на базі використання електроенергії.

За результатами розрахунків річні витрати природного мережного газу для споживачів в межах ДПТ на кінець етапу реалізації проектних пропозицій складуть 2,06 млн.м³/рік, у т.ч. на комунально-побутові послуги – 0,09 млн.м³/рік, а на 1 етап – 1,84 млн.м³/рік, у т.ч. на комунально-побутові послуги – 0,09 млн.м³/рік.

Траса проектних розподільних газопроводів, з урахуванням винесення з-під плями забудови окремих ділянок мереж, уточнюються на подальших етапах проектування із залученням спеціалізованих проектних організацій.

2.8.4 Електропостачання

Передача електроенергії до споживачів району ДПТ в основному здійснюється через існуючі розподільчі пункти 10кВ РП, що знаходяться за межами території, що розглядається.

Джерело електропостачання – ПС35/10 кВ «Глеваха»

Електропостачання існуючої забудови здійснюється по кабельним та повітряним лініям електропередачі 0,4кВ та 10кВ через трансформаторні підстанції 10/0,4кВ.

Зовнішнє освітлення території виконується консольними світильниками з високо економічними натрієвими лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8м з кабельним підведенням живлення. Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території житлового масиву передбачити відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього освітлення. Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановлюються шафи управління зовнішнім освітленням живлення яких передбачено від різних секцій існуючих та проектованих трансформаторних підстанцій та передбачаються кабелем АВВГ-0,4кВ.

Схема розподільчих електричних мереж напругою 10кВ, 0,4кВ та мереж зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, вирішується на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту.

2.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ. ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ

Інженерна підготовка та захист території

Проектна ділянка території розташована в південній частині в адміністративних межах міста Боярки, на 24км+000 автошляху Київ-Одеса, загальною площею території 3.14 га.

Відповідно інженерно-геологічних умов освоєння проектна ділянка розташована в межах моренно-зандрової рівнини з ухілами поверхні 0,5÷8% і глибиною залягання ґрунтових вод понад 3÷5м, ґрунтами основ фундаментів є лесовидні суглинки, піски і супісі. По ґрунтових умовах на території можуть зустрічатися лесовидні просадні ґрунти, що відносяться до I типу за просадністю.

З метою створення сприятливих умов при освоєнні проектною ділянкою під забудову даним розділом передбачається проведення заходів з інженерної підготовки територій, які включають загальні заходи – вертикальне планування та організація поверхневого стоку і спеціальні заходи: виконання проти просадних заходів.

При освоєнні територій під забудову складених просадними ґрунтами в першу чергу необхідно виконувати ретельні інженерно-геологічні вишукування та дослідження.

При замочуванні основи під будівлі, складеної просадними ґрунтами, стійкість та експлуатаційна надійність будівель і споруд забезпечується водозахисними та конструктивними заходами, спрямованими на запобігання просадним властивостям ґрунтів, а саме:

- в межах деформаційної зони чи її частини необхідно виконувати ущільнення важкими трамбівками, витрамбовку котлованів;

- в межах всього просадного шару – виконувати глибинне ущільнення ґрунтовими палями, що попередньо замочені в нижніх шарах просадних ґрунтів;

- прорізкою просадних ґрунтів основи фундаментів забивними, набивними та буро набивними палями, а також з використанням стовпів чи стрічки з ґрунтів, що закріплені хімічним, термічним чи іншим способом, а також заглибленням фундаментів;

- виконувати вертикальне планування ділянки забудови, якісно заповнювати пазухи котлованів та траншей;

- при улаштуванні водоакумулюючих споруд і водо несучих комунікацій виключити витікання води;

- підвищенням міцності і загальної просторової жорсткості споруд, збільшенням їх піддатливості за допомогою гнучких та розрізних конструкцій, улаштуванням пристосування для вирівнювання конструкцій, а також використанням методів, що забезпечують нормальну роботу обладнання при деформаціях основи.

Більша частина територій пропонується до благоустрою на перший етап освоєння території в межах ДПТ, на загальній площі – 0.65 га.

При освоєнні під будинки і споруди капітального типу необхідно проведення більш ретельних вишукувань і досліджень на предмет прояву просадності ґрунтів.

Врахування протипросадних заходів на I етап рекомендується під будівництво естакади.

Дощова каналізація

Організація рельєфу проектною ділянкою території здійснюється без корінної зміни природного рельєфу та виконується за умови нормативного відведення поверхневого стоку завдяки надання проектного ухилу поверхні у напрямку від будинків та споруд до існуючих проїздів та вулиць.

Вертикальне положення існуючого автошляху Київ-Одеса зберігається без змін та береться за основу при виконанні вертикального планування проектних проїздів, пішохідних доріжок, тротуарів та вертикального планування навколо нових будівель та споруд.

Перед початком будівництва та виконання робіт з вертикального планування необхідно передбачити зняття рослинного шару ґрунту, його складування та подальшого використання при виконанні робіт з благоустрою території.

На проектній ділянці відповідно до архітектурно-планувальних рішень передбачено влаштування асфальтобетонного покриття на проїздах та покриття із бетонних плит типу ФЕМ на пішохідних доріжках і тротуарах.

Проектними рішеннями передбачено будівництво мереж дощової каналізації згідно з рішеннями генерального плану міста з відведенням стоків за межі проектною ділянкою та очищенням їх на очисних спорудах дощової каналізації.

Так, як питання будівництва очисних споруд дощової каналізації та прокладення дощової каналізації вздовж вулиць до очисних споруд відноситься до загальноміських заходів, рішення щодо прокладання мереж дощової каналізації та будівництва очисних споруд повинні бути уточнені відповідно до спеціалізованого проекту на наступних стадіях проектування.

Зазначені заходи слід віднести до I черги ДПТ.

Заходи з будівництва мереж дощової каналізації поза межами проектної ділянки та будівництво очисних споруд дощової каналізації відносяться до загальноміських заходів, технічні показники та вартість будівництва визначається відповідно до розроблених проектів.

Остаточні умови будівництва дощової каналізації, будівництво очисних споруд, місце випуску очищених стоків, уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до інженерних вишукувань, гідравлічних розрахунків, технічних умов експлуатуючих організацій та погоджуються з органами місцевого самоврядування.

2.9. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Забезпечення водою для зовнішнього пожежогасіння передбачено із 2 пожежних резервуарів ємкістю по 100м³ насосною станцією пожежогасіння.

Кільцевий протипожежний водопровід Ø100мм з установкою 2-х пожежних гідрантів забезпечених світловими показниками їх місця розташування ;

- забезпечення приміщень внутрішнім протипожежним водопроводом;
- обладнання приміщень автоматичною системою пожежної сигналізації;
- забезпечення вимог ДБН В.1.7-2002 при влаштуванні шляхів евакуації та визначення межі вогнестійкості несучої конструкції будівлі – запорука успіху в своєчасному та швидкому приборканні пожежної ситуації.

Протипожежний об'єм води складе:

- на розрахунковий етап – 387 м³, при одній розрахунковій пожежі – 20 л/с на зовнішнє, 2×5,0 л/с на внутрішнє та на автоматичне пожежогасіння – 22,5 л/с;
- на I етап – 148,50 м³, при одній розрахунковій пожежі – 10 л/с на зовнішнє, 1×2,5л/с на внутрішнє пожежогасіння.

Норми витрат прийняти у відповідності ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди", ДБН В.2.5-64:2012 "Внутрішній водопровід и каналізація".

2.10. ОХОРОНА КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

Місто Боярка не входить до списку історичних населених місць України, в зв'язку з чим для міста історико-архітектурний опрний план не виконувався. На території детального плану відсутні пам'ятки культурної спадщини. Однак, якщо в процесі виконання будівельних робіт будуть виявленні рухомі або нерухомі пам'ятки культурної спадщини, забудовник повинен буде повідомити про це відповідні органи з питань охорони пам'яток культурної спадщини і діяти у відповідності до чинного законодавства.

2.11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Площа ділянок, на яку розробляється детальний план території
 - в межах проектування - 3,14 га;
 - в межах відводу - 0,65 га;

площа забудови - 2650,0 м²;
 площа заощення - 2380,0 м²;
 площа зелених насаджень - 1470,0 м²;
 щільність забудови ділянки - 41%

Таблиця В.1

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
1	2	3	4	5
Територія				
Територія в межах проекту у тому числі:	га / %	3,14/100%	3,14	
- ділянки для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів) в межах відводу,	»	0,65/21%	0,65/21%	
в тому числі:	»			
- територія під будівлями та спорудами	»	0,0640	0,265	
- проїзди, доріжки	»	0,238	0,238	
- озеленені території	»	0,348	0,147	
- зелені насадження загального користування	»	1,807/57,5%	1,807/57,5%	
- Проїзди, тверде покриття	»	-	0,040	
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально- складської, курортної, оздоровчої тощо)	»			
- інші території у тому числі територія в червоній лінії автошляху Київ-Одеса	»	0,643/20%	0,643/20%	
Установи та підприємства обслуговування				
Магазини продовольчих та промислових товарів	м ² торгов. ої площі	-	1880	-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів, з них	маш.-місць	-	65	
Перший рівень	»		30	
Естакада	»		35	

Інженерне обладнання				
<i>Водопостачання</i>				
Водоспоживання, всього	м ³ /добу		36,50	
<i>Каналізація</i>				
Сумарний об'єм стічних вод	»		36,50	
<i>Електропостачання</i>				
Споживання сумарне	МВт		577,8	
<i>Газопостачання</i>				
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік			
<i>Теплопостачання</i>				
Споживання сумарне	Гкал/год			
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км			
Інженерна підготовка та благоустрій				
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га			
	% до тер.			
Протяжність закритих водостоків	км			
Охорона навколишнього середовища				
Санітарно-захисні зони, всього	га			
- у тому числі озеленені	»			
Орієнтовна вартість будівництва (вказати в цінах якого року)				
Загальна вартість житлово-цивільного будівництва у тому числі:	млн. грн.			
- Об'єкт дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів).	»	-	64,2	

2.14 ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ
Зона розміщення об'єкту дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні

1.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Об'єкт дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів) – 2 поверхи
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. 60% (ДБН 360-92**, додаток 5.2) та згідно з передпроектними розробками.
3.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
4.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок. Об'єкт дорожнього сервісу (магазину продовольчих та промислових товарів) від червоної лінії автошляху Київ-Одеса – 12 м;
5.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні на території ДПТ відсутні
6.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
7.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	На території розміщення об'єктів адміністративно-громадського призначення магістральні інженерні комунікації відсутні. Зони охорони інженерних комунікацій встановлюються згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; Магістральних комунікацій - «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою КМ України від 16.11.2002р. №1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою КМ України від 4.03.1997р. №209, профільною нормативною документацією

8.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Вишукувальні роботи проводяться в залежності від стадії проектної документації: - для передпроектних робіт та ескізного проекту (ЕП) - на основі літературних, фондових джерел (враховуючи і державний картографо-геодезичний фонд) і обґрунтованого обсягу польових і лабораторних робіт; - на стадіях техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР), проект (П), робочий проект (РП) - основні обсяги вишукувань (до ста відсотків); - на стадії робочої документації (Р) - додаткові обсяги вишукувальних робіт при умові відповідного обґрунтування у технічному завданні.
9.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відповідно до проектів ЗУ «Про охорону культурної спадщини» №2921-III та ДБН Б.2.2-2-2008 (при розміщенні в зоні земель історико-культурного призначення).
13	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок.

Зона розміщення об'єктів транспорту (естакада)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні

1.	Гранично допустима висота будівель	2 поверхи
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.

3.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
4.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та передпроектних розробок. Від естакади - 6 м.
5.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні на території ДПТ відсутні
6.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 10.33 табл.10.4, додаток 3.1; СанПіН 173-96 додаток 4.
7.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	На території розміщення об'єктів транспорту магістральні інженерні комунікації відсутні. Зони охорони інженерних комунікацій встановлюються згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; Магістральних комунікацій - «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою КМ України від 16.11.2002р. №1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою КМ України від 4.03.1997р. №209, профільною нормативною документацією.
8.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	При будівництві естакади вишуквальні роботи проводяться в залежності від стадії проектної документації: - для передпроектних робіт та ескізного проекту (ЕП) - на основі літературних, фондових джерел (враховуючи і державний картографо-геодезичний фонд) і обґрунтованого обсягу польових і лабораторних робіт; - на стадіях техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), техніко-економічний розрахунок (ТЕР), проект (П), робочий проект (РП) - основні обсяги вишукувань (до ста відсотків); - на стадії робочої документації (Р) - додаткові обсяги вишуквальних робіт при умові відповідного обґрунтування у технічному завданні.
9.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів», ДБН 360-92** додаток 5.2., ДБН Б.2.2.-5:211 «Благоустрій територій».
10.	Забезпечення умов транспортно-	Визначається згідно з ДБН 360-92**

	пішохідного зв'язку	пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92** пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Об'єкти культурної спадщини на території ДПТ відсутні
13.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	ДБН В 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно з передпроектними розробками.