



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ПРОЕКТГЕНПЛАН



с. З А З И М'Є

БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**земельних ділянок площею 24,40 га (кадастрові номери:
3221282801:02:009:0094, 3221282801:02:010:0001) для розміщення садибної
житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування
в с. Зазим'є Броварського району Київської області**

ЗАМОВНИК

**ЗАЗИМСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ВИКОНАВЕЦЬ

ТОВ «ПРОЕКТГЕНПЛАН»

КИЇВ 2022



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ПРОЕКТГЕНПЛАН

Адреса: 01135, м. Київ, вулиця В.Чорновола, будинок 25, офіс 225 Код ЄДРПОУ: 38689510 тел.(044) 361-24-52

www.proectgenplan.com @mail: proectgenplan.office@gmail.com



с. З А З И М' Є

БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

земельних ділянок площею 24,40 га (кадастрові номери:
3221282801:02:009:0094, 3221282801:02:010:0001) для розміщення садибної
житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування
в с. Зазим'є Броварського району Київської області

Договір № 24/03-21 від 24.03.2021

Директор

О. М. Бакун

Головний архітектор проекту

А. С. Морозік

КИЇВ 2022

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
I.ТЕКСТОВА ЧАСТИНА		
Пояснювальна записка.	Книга	ДПТ-24/03-008
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту	б/м	ДПТ-24/03-001
План існуючого використання території. Опорний план. Схема планувальних обмежень	Розроблено М 1:500, роздруковано 1:2000	ДПТ-24/03-002
Проектний план. Схема прогнозованих планувальних обмежень.	Розроблено М 1:500, роздруковано М 1:1000	ДПТ-24/03-003
План червоних ліній. Схема організації руху транспорту і пішоходів.	Розроблено М 1:500, роздруковано 1:2000	ДПТ-24/03-004
Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.	Розроблено М 1:500, роздруковано 1:2000	ДПТ-24/03-005
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.	Розроблено М 1:500, роздруковано 1:2000	ДПТ-24/03-006
Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту	Розроблено М 1:500, роздруковано 1:2000	ДПТ-24/03-007
Креслення поперечних профілів вулиць.	М 1:200	—
III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії.	CD-диск	ДПТ-24/03-009

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ЗМІСТ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА	4
ВСТУП.....	7
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	8
2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ	8
3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ	8
4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.....	12
5. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК	15
6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	17
7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ	18
8. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	18
9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА.....	19
9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ.....	28
9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ.....	29
9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	30
9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	30
9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	31
9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ	32
10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ	33
11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ	34
12. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ	35
13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	36
14. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	38
II. ДОДАТКИ	44
III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....	46

ВСТУП

Містобудівна документація «Детальний план території земельних ділянок площею 24,40 га (кадастрові номери: 3221282801:02:009:0094, 3221282801:02:010:0001) для розміщення садибної житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування в с. Зазим'є Броварського району Київської області» виконана авторським колективом ТОВ «ПРОЕКТГЕНПЛАН» на підставі рішення Зазимської сільської ради Броварського району Київської області від 12 червня 2020 року №453-8 -VII та рішення Зазимської сільської ради Броварського району Київської області від 04 березня 2021 року №787-07 позачергової –VIII, разом з тим, відповідно до погодженого завдання на проектування.

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

При розробці детального плану території були використані наступні вихідні дані:

– містобудівна документація «Генеральний план поєднаний з детальним планом території с. Зазим'є Броварського району Київської області (розробник ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД, 2017 р.;

– план топографічного знімання, який виготовлено у системі координат УСК-2000, М 1:500;

– дані Держгеокадастру;

– дані Публічної кадастрової карти України.

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

– Земельний кодекс України;

– Закон України «Про основи містобудування»;

– Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

– Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя»;

– Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;

– Закон України «Про охорону земель»;

– Закон України «Про енергозбереження»;

– Закон України «Про енергозбереження»;

– Закон України «Про охорону навколишнього середовища»;

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

– ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення»;

– ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

– ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

– ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»;

– Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96;

– ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;

– ДБН В.2.3-4-2015 «Автомобільні дороги»;

– ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд»;

– ДБН В.1.1 -25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;

– ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;

- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів».

Наказ МВС України від 30 грудня 2014 року № 1417 «Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні»;

Метою розроблення детального плану території є визначення:

- планувальної організації і функціонального призначення території;
- просторової композиції і параметрів забудови;
- планувальних обмежень використання території;
- визначення переважних та супутніх видів використання території, містобудівних умов та обмежень;
- комплексності забудови території;
- напрямів проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- організація транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування;
- охорона та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки.

1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія детального плану (орієнтовною площею 24,40 га) розташована в північній частині с. Зазим'є Броварського району Київської області.

В межах території проектування знаходяться ділянки з кадастровими номерами:

- кадастровий номер 3221282801:00:009:0001, площею 21,5324 га;
- кадастровий номер 3221282801:02:010:0001, площею 2,87 га.

Територія проектування межує:

- з територіями садової забудови;
- з півдня межує з ділянками садибної житлової та садової забудови.
- із сходу та півночі до ділянки проектування примикає головна вулиця населеного пункту .

Комплекс будівель та споруд

На території проектування наявна існуюча забудова, розміщені нежитлові господарчі будівлі.

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

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

2. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ

Геоморфологічна характеристика

Тип рельєфу денудаційно-аккумулятивний, що характеризується поширенням в межах площі території моренної, слабо хвилястої рівнини верхньочетвертинного віку. На ділянці поширення цього типу рельєфу льодовикові відклади залягають безпосередньо під сучасним ґрунтом. При цьому покривні над моренні геологічні

утворення відсутні, що пов'язується з активними процесами комплексної денудації на даних ділянках території у верхньочетвертинний період їх розвитку.

З форм рельєфу тут виділяється: ерозійно-аккумулятивні (долина, річки, схили балок), аккумулятивні (заболочення) та техногенні (греблі).

На водорозділових площах та їх схилах ґрунтовий рослинний шар - дерново-підзолистого типу, а в межах річкової долини та яруг - дернового, лучного і болотного типу.

Кліматичні умови

За фізико-географічним районуванням (кліматичні зони) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» територія проектування розташована в кліматичній зоні II-B, що є сприятливою для всіх видів будівництва.

За містобудівним зонуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов, територія проектування належить до територій із сприятливими містобудівними умовами.

Клімат району – помірно-континентальний, характеризується помірною посушливістю з теплим тривалим літом та помірною, часом нестійкою зимою, з невеликим сніговим покривом та частими відлигами.

Середня температура червня +22°C, січня -4,5°C. Відносна максимальна температура +39,0°C, відносний мінімум -35,0°C. Число днів з температурою вище 0°C - 245. Річна сума опадів не перевищує 620 мм, кількість корисних опадів в середньому 210-220 мм. Середня швидкість вітру 8-11 м/с, переважно північно-західного напрямку. Максимальна висота снігового покриву – 38 см. Максимальна глибина промерзання ґрунту – 121 см. Сніговий покрив тримається 105-110 днів. Зима помірно-холодна з тривалими періодами відлиги, літо тепле, достатньо вологе, іноді з жаркими періодами. Весна рання. Тривалість весняного періоду 49 днів. Середні запаси вологи в ґрунті в весняний період сягають 160-170 мм.

В геоструктурному відношенні територія району розташована на борту Дніпровсько-Донецької западини, в межах якої кристалічний фундамент глибоко занурений під товщею осадових порід віком від пермського до неогенового періоду. В геологічній будові приймають участь пілуваті і піщані лесовидні суглинки, які і будуть служити природною основою, а механічний склад ґрунтів сприятливі для усіх видів капітального будівництва. Ділянка проектування розташована в межах Дніпровської терасової рівнини, яка являє собою аккумулятивну низовину, складену товщею водно-льодовикових і алювіальних відкладів. Вона характерна поверхні з невеликими перепадами рельєфу, відмітки висот якої коливаються в межах 1 - 2 м.

У гідрогеологічному відношенні дана територія характеризується присутністю водоносних горизонтів багатих на підземні води. В межах даної території виділяють три водоносні горизонти: алювіальний, бучакський, байоський.

Інженерно-геологічні умови освоєння. Відповідно до «Схеми інженерно-геологічного районування України» територія відноситься до категорії незначної складності будівельних умов освоєння.

Ґрунтовий покрив. Територія проектування представлена переважно лісовими ясно-сірими, сірими, і темно-сірими опідзоленими ґрунтами, також мають прояв чорноземні ґрунти. З точки зору використання території для містобудівних цілей якість ґрунтів не є лімітуючим фактором.

3. ОЦІНКА СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

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

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

Джерела електромагнітного випромінювання. Територію детального плану перетинають повітряні лінії електропередачі низької напруги. У східній частині проходять ЛЕП 10 кВ.

Джерела забруднення водних ресурсів. Вимоги до складу і властивостей води та заходи з охорони водних ресурсів регламентують Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», Водним кодексом України і прийнятими на їх основі нормативними документами. На час розроблення детального плану території в межі проектування відсутні джерела забруднення водних ресурсів.

Вміст шкідливих речовин у воді водних об'єктів господарсько-питного і культурно-побутового водокористування не повинен перевищувати їх гранично допустимих концентрацій (ГДК).

Джерела акустичного навантаження. Території проектування знаходиться поза межами зон акустичного дискомфорту.

Радіаційний стан. Проектна територія не входить у перелік територій, забруднених в результаті аварії на Чорнобильській АЕС (Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» були внесені зміни до Закону України «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28.12.2014р.). Система планувальних обмежень по даному фактору – відсутня. При проведенні будівельно-проектних робіт необхідно керуватись вимогами радіаційної безпеки щодо будівельних матеріалів та будівельної сировини (сертифікація радіологічної якості) відповідно НРБУ 97 і «Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України», затверджені МОЗ України № 54 від 02.02.2005 р.

Планувальні обмеження

В межах території проектування детального плану визначенні планувальні обмеження техногенного та природоохоронного характеру.

Визначені охоронні зони від повітряних ліній електропередачі відповідно до Постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» від 2017 р:

- від повітряних ліній електропередачі 10 кВ -10 м (від осі в обидві сторони) відповідно до постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» 2017 р.

У містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України.

На основі аналізу екологічного стану ділянки в межах детального плану території, можна зробити висновок, що дана територія придатна для житлового будівництва.

Охорона культурної спадщини

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

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

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

Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках,

передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

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

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

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

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

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

4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Архітектурно-планувальне рішення

Проектні рішення детального плану території земельних ділянок площею 24,40 га (кадастрові номери: 3221282801:02:009:0094, 3221282801:02:010:0001) для розміщення садибної житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування виконані відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

За функціональним використанням проектна територія забудови розділяється на зони:

- територія житлової забудови;
- громадського призначення;
- рекреаційна зона;
- інженерної інфраструктури.

Запроектована архітектурно-планувальна структура, яка поєднує радіально-кільцеві та ортогональні елементи планування.

Планувальні рішення прийняті з урахуванням планувальних обмежень, раціональної організації, розміщення будівель та споруд, а також врахування санітарних та протипожежних вимог.

Комплекс будівель та споруд:

- житлові будинки (садибного типу) (висота до 12 м), загальна площа – 180 м², кожен;
- зблоковані житлові будинки (з 4 блоків), загальна площа будинку – 600 м², кожен.
- підприємства торгівлі (загальна площа - 400 м²; торгова площа – 200 м²), (висота до 12 м);
- готельний комплекс (загальна площа - 14500 м²), (висота до 15 м);
- підприємство громадського харчування (загальна площа - 2100 м²), (висота до 12 м).
- група короткотривалого перебування дітей загальна площа 400 м² (висота до 9 м).

Техніко-економічні показники детального плану території (розрахунковий етап)

Таблиця 4.1

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Показника
1	2	3	4
1	Територія	га	24,40
2	Площа забудови садибного типу	м ²	19900,00
3	Площа забудови іншої житлової забудови	м ²	2880,00
4	Площа забудови (готельний комплекс)	м ²	3800,00
5	Площа забудови (заклад громадського харчування)	м ²	1350,00
6	Площа забудови Підприємства торгівлі	м ²	180,00
	Площа забудови закладу, де знаходиться група короткотривалого перебування дітей	м ²	210,00
7	Кількість населення яка проживає у житловій забудові	осіб	700

На території забудови передбачено розташувати 199 будинки (садибного типу) I-II ступеню вогнестійкості до 4-х поверхів з дотриманням протипожежних розривів з сусідніми будівлями, висотою до 12 м. Також, вздовж головної вулиці запроєктована зблокована житлова забудова (інша житлова забудова), 8 будинків, які розділені на 4 блоки, I-II ступеню вогнестійкості.

6 будинків та елінги, запроєктовано на другу чергу за умови розроблення проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги від частини акваторій річки Десна.

Розміри будинків садибного типу та їх конфігурація уточнюються на подальших стадіях проектування.

Запроєктовані будівлі розміщені з дотриманням протипожежних розривів. Відстані між будівлями прийняті згідно з таблицею 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території».

Проектні санітарно-захисні та охоронні зони прийняті згідно діючих державних будівельних норм та санітарно-гігієнічних вимог.

Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 кВ у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів.

Визначений перший поясом санітарної охорони джерел водопостачання 15 м відповідно до пункту 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Встановлені планувальні обмеження від проектних каналізаційних очисних споруд типу – 20 м відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.

У містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України. Разом з тим, у складі містобудівної документації надані пропозиції щодо встановлення ПЗС від частини акваторій р. Десна за умови розроблення проекту землеустрою.

Житловий фонд

Архітектурно-планувальні рішення детального плану території прийняті з урахуванням рішень генерального плану населеного пункту, санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог. Проектом передбачено розміщення 199 будинків (садибного типу) орієнтовною загальною площею житлового фонду 35820 м² та іншої житлової забудови – 8 зблокованих будинків -4800 м²

Чисельність населення

Перспективна чисельність населення на етап 5 років становитиме 700 осіб, враховуючи коефіцієнт сімейності $K=3,0$.

Щільність населення

Прийнята розрахункова щільність населення на території садибної житлової забудови – 50 осіб/га. Розрахункова щільність населення на території іншої житлової забудови – 60 осіб/га.

Показники нового житлового будівництва на етап 5 років наведені у таблиця 5.1.

Таблиця 5.1

Показники нового будівництва на етап 5 років

Тип житлового фонду	Обсяги житлового фонду, будинків	Обсяги житлового будівництва, м ²	Кількість населення, осіб	Житлова забезпеченість, м ² /особу
Будинки (садибного типу)	199	35820	600	60
Інша житлова забудова	8	4800	100	48
Σ	207	40620	700	54

Об'єкти обслуговування

Потребу перспективного населення в об'єктах громадського обслуговування забезпечують існуючі та проектні заклади в с. Зазим'є відповідно до рішень генерального плану та детального плану території.

В межах території ДПТ передбачені проектні об'єкти громадського обслуговування: група короткотривалого перебування дітей, підприємство торгівлі (магазини), готельний комплекс та підприємство громадського харчування.

Підприємство торгівлі (магазини) передбачено запроєктувати з розрахунку 200 м² торгової площі. Кількість працюючих – 20 осіб.

У західній частині ділянки проектування передбачається розміщення готельного комплексу загальною площею 14500 м² (4 поверхи). Комплекс розрахований на 240 номерів. Кількість відвідувачів 700 осіб та 40 осіб працюючих.

Біля готельного комплексу, на території розроблення детального плану, запроєктоване підприємство харчування (заклад ресторанного господарства). Кількість відвідувачів – 100 осіб та 30 осіб працюючих.

Готельний комплекс та підприємство громадського харчування запроєктовані на другу чергу, за умови розроблення проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги від частини акваторій річки Десна.

Відповідно до генерального плану села потреби населення у підприємствах і установах обслуговування забезпечують: амбулаторія загальної практики сімейної медицини, підприємства торгівлі, аптеки, підприємства громадського харчування, підприємства побутового обслуговування, поштові та банківські відділення.

Пішохідна доступність до вище перелічених об'єктів забезпечена у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Заходи щодо реалізації детального плану

Для реалізації проектних рішень до першочергових заходів відносяться:

- гідро-геологічні дослідження;
- інженерна підготовка та захист території;
- захист території від підтоплення;
- захист від затоплення;
- підсіпка території на відмітку не затоплення;
- забезпечення інженерною інфраструктурою.

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

Існуючий стан

На час розроблення детального плану, територія проектування має сполучення з вулицями населеного пункту.

Проектні пропозиції

Розрахункові параметри вулиць і доріг прийнято відповідно до класифікації ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Детальним планом території с. Зазим'є передбачено розвиток вуличної мережі, що включає будівництво нових вулиць.

Протяжність мережі вулиць в межах детального плану – 4,80 км. Проїзди запроєктовані у відповідності з діючими нормами, шириною 6,0 м у місцях з двобічним рухом згідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова

територій». Передбачено встановлення бортового каменя по обидві сторони дороги у місцях збору дощових та талих вод.

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом передбачається:

- розміщення наземних пішохідних переходів на перехрестях та через проїзди в місцях формування фокусів пішохідного руху;
- для більш зручного пересування маломобільних груп населення передбачено розміщення спеціальних з'їздів з тротуару та на пішохідних переходах.

Доступність об'єкта будівництва для маломобільних груп населення

В якості заходів щодо забезпечення об'єкта будівництва доступністю для маломобільних груп населення проектом передбачено улаштування пішохідних доріжок згідно з нормами, що дозволяють використання їх маломобільними групами населення: ширина доріжок прийнята 1,5 м, прийнятий поперечний похил тротуарів 15 %, не перевищує нормативного.

В місцях пішохідних переходів влаштовується понижений бортовий камінь.

Для кращого орієнтування осіб з особливими потребами перед пішохідними переходами та на автобусних зупинках влаштовуються попереджувальні тактильні смуги.

Рух пасажирського транспорту здійснюється по головним вулицям населеного пункту. На перспективу передбачається влаштування проектних зупинок громадського транспорту. Радіус пішохідної доступності від ділянки проектування до зупинок громадського транспорту не перевищує 500 м.

Розміщення гаражів і автостоянок

На території забудови (садибного типу) індивідуальний легковий транспорт розміщується безпосередньо на ділянках.

Для громадської забудови було виконано розрахунок потреби в кількості машиномісць на автостоянках, згідно з нормативами приведеними в таблиці 10.7 пункту 10 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій":

- для підприємств торгівлі передбачено 4 машиномісць;
- для підприємства харчування (закладу ресторанного господарства) – 10 машиномісць;
- для готельного комплексу - 48 машиномісць.

За нормативним розрахунками всього запроектовано 62 машиномісця на автостоянках біля громадської забудови.

Показники розмірів одного машино-місця на автостоянках для зберігання автомобілів (з врахуванням мінімально припустимих зазорів безпеки 0,5 м.) – 2,5 м × 6 м (3,5 м × 6 м для місця-стоянки для мало мобільних осіб).

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

6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

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

Існуючий стан

Перепад висот в межах території проектування складає 4,88 м між відмітками 92,10 м до 96,98 м у Балтійській системі висот.

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

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

За умови інженерної підготовки та захисту території, інженерно-геологічні умови та рельєф сприятливі для будівництва.

Схему інженерної підготовки території розроблено і виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2012, ДБН В.2.5-75:2013 та ДБН В.2.3-5-2018.

Проектні пропозиції

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

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

Проектування захисних споруд від затоплення виконується з урахуванням схем та комплексних програм інженерного захисту територій населених пунктів від небезпечних геологічних процесів та шкідливої дії вод, вимог інтегрованого керування поверхневими та підземними водами, земельними ресурсами, програм екологічного оздоровлення територій.

Для захисту території від підтоплення та катастрофічного затоплення необхідно виконати ряд заходів намічених рішеннями детального плану:

- влаштування гідротехнічної споруди (захисної дамба) в західній частині детального плану біля акваторії;
- підсипка території на відмітку не затоплення 100,00-100,50 БС (згідно містобудівної документації вищого рівня).

Можливе вибіркове застосування заходів щодо захисту від катастрофічного затоплення. Проектні рішення відображені на кресленні «Схема інженерної підготовки та вертикального планування».

Виконання підсипки території з піщаного ґрунту з пошаровим ущільненням.

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

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

7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ

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

Проектним рішенням передбачається: облаштування території, її благоустрій та озеленення. Створення зон відпочинку, озеленення та облаштування майданчиків елементами мощення та встановлення малих архітектурних форм.

У східній частині детального плану території, біля акваторії р. Десни, запроєктовано ландшафтно-рекреаційну зону на території біля 4,00 га. Передбачено створення парку з системою пішохідних доріжок та влаштуванням спортивних майданчиків, майданчиків для занять фізкультурою та дитячих майданчиків.

Архітектурно-планувальна структура рекреаційної зони виконана з елементами регулярного, радіально-кільцевого планування. Разом з тим, враховані: дисперсія пішоходів, найкоротші шляхи до об'єктів рекреаційної зони та навантаження на ландшафт.

В затоні р. Десна запроєктована човникова станція, також передбачено на березі, влаштування елінгів.

По основній осі передбачено створення пішохідної алеї з зеленими насадженнями, що є зв'язком між територією садибної забудови та ландшафтно-рекреаційною зоною.

На території садибної забудови запроєктовані майданчики для збору твердих побутових відходів, які можуть бути підземними. Місця та тип контейнерів уточнюється на подальших стадіях проектування.

8. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Містобудівні умови та обмеження встановлені на підставі статті 19 п.4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та згідно Наказу № 214 від 14.08.2018 р. «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» (Зі змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства).

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

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

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких не надаються містобудівні умови й обмеження, до таких об'єктів належать, зокрема: будівництво котеджних житлових будинків, дачних і садових будинків загальною площею до 500 кв. м із числом надземних поверхів не більше двох (без урахування мансардного поверху), у т. ч. із господарськими будівлями та спорудами, індивідуальними гаражами (Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.11.2017 № 289 «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» та Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для розміщення садибної житлової забудови (котеджних житлових будинків)

Переважаючі види використання:

- індивідуальні житлові будинки садибного типу (з присадибними ділянками);
- господарчі будівлі.

Супутні види використання:

- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- особисті селянські господарства, сади, городи;
- бані, сауни;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі, відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушень принципів добросусідства);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- об'єкти пожежної охорони;
- спортивні, дитячі, господарські майданчики.
- будівлі, споруди та мережі інженерної інфраструктури для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому.

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

За цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01);

За функціональним призначенням – території житлової забудови.

Таблиця 8.1

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд	
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах
	12 м (до 4-х поверхів включно). Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, не вище 4 поверхів, затвердженої містобудівної документації, ДБН В.2.2-15-2005 та профільним ДБН за типом об'єкту

2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	50%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	50 осіб/га. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця 6.6, державних будівельних норм, затвердженої містобудівної документації.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відступ житлових будинків від червоних ліній головних вулиць не менше 6 м, від житлових - не менше 3 м (підпункт 6.1.33). Відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації. В містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України. Визначений перший поясом санітарної охорони джерел водопостачання 15 м відповідно до пункту 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Встановлені планувальні обмеження від проектних каналізаційних очисних споруд типу – 20 м відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	<u>Охоронні зони інженерних комунікацій</u> - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони <u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту</u> - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". <u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи</u> - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» <u>Охоронні зони об'єктів зв'язку</u> - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови

	<p>населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).</p> <p>Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра.</p> <p>Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів.</p>
--	---

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для розміщення іншої житлової забудови

Переважні види використання:

- житлові будинки;
- житлові зблоковані будинки;
- господарчі будівлі.

Супутні види використання:

- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- особисті селянські господарства, сади, городи;
- бані, сауни;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі, відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушень принципів добросусідства);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- об'єкти пожежної охорони;
- спортивні, дитячі, господарські майданчики.
- будівлі, споруди та мережі інженерної інфраструктури для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому.

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

За цільовим призначенням для іншої житлової забудови (02.07);

За функціональним призначенням – території житлової забудови.

Таблиця 8.2

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для іншої житлової забудови		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	12 м (до 4-х поверхів включно). Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, не вище 4 поверхів, затвердженої містобудівної документації, ДБН В.2.2-15-2005 та профільним ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	50%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	60 осіб/га. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця 6.6, державних будівельних норм, затвердженої містобудівної документації.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відступ житлових будинків від червоних ліній головних вулиць не менше 6 м, від житлових - не менше 3 м (підпункт 6.1.33). Відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації. В містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України. Визначений перший поясом санітарної охорони джерел водопостачання 15 м відповідно до пункту 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Встановлені планувальні обмеження від проектних каналізаційних очисних споруд типу – 20 м відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.

6	<p>Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.</p>	<p><u>Охоронні зони інженерних комунікацій</u> - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони</p> <p><u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту</u> - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт".</p> <p><u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи</u> - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж»</p> <p><u>Охоронні зони об'єктів зв'язку</u> - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»</p> <p>Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).</p> <p>Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра.</p> <p>Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів.</p>
---	---	--

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для розміщення готельного комплексу

Переважні види використання:

- готелі, готельні комплекси;
- готельно-ресторанні комплекси.

Супутні види використання:

- магазини, торгові центри;

- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- підприємства харчування (ресторани і кафе);
- підприємства побутового обслуговування;
- лазні;
- аптеки;
- громадські вбиральні;
- човникова станція, елінги;
- малі архітектурні форми, тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою;
- будівлі, споруди та мережі інженерної інфраструктури для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому.

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

За цільовим призначенням для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (07.01).

За функціональним призначенням – території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла.

Таблиця 8.3

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 15 м (до 4 поверхів).
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	50%. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації. В містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України.

		<p>Визначений перший поясом санітарної охорони джерел водопостачання 15 м відповідно до пункту 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».</p> <p>Встановлені планувальні обмеження від проектних каналізаційних очисних споруд типу – 20 м відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.</p>
6	<p>Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.</p>	<p><u>Охоронні зони інженерних комунікацій</u> - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони</p> <p><u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту</u> - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт".</p> <p><u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи</u> - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж».</p> <p><u>Охоронні зони об'єктів зв'язку</u> - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»</p> <p>Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).</p> <p>Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра.</p> <p>Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх провідів 10 метрів.</p>

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови

Переважні види використання:

- офісні будівлі;
- адміністративні заклади;

– магазини, торгові центри.

Супутні види використання:

- підприємства харчування (ресторани і кафе);
- підприємства побутового обслуговування;
- культурно-просвітницькі заклади;
- аптеки;
- громадські вбиральні;
- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- малі архітектурні форми, тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою;
- будівлі, споруди та мережі інженерної інфраструктури для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому.

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

За цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (03.15).

За функціональним призначенням – території громадської забудови.

Таблиця 8.4

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Висота будинків, будівель та споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту до 12 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	50%. Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009 . Для інших об'єктів - згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», санітарними та протипожежними нормами, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не регламентується.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній – 0 м. Відстані від об'єкта, що проектується, до ліній регулювання забудови – 0 м. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», санітарних норм та норм інсоляції.

5	Планувальні обмеження (санітарно-захисні та охоронні зони)	<p>Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації.</p> <p>В містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України.</p> <p>Визначений перший поясом санітарної охорони джерел водопостачання 15 м відповідно до пункту 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».</p> <p>Встановлені планувальні обмеження від проектних каналізаційних очисних споруд типу – 20 м відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.</p>
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	<p><u>Охоронні зони інженерних комунікацій</u> - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони</p> <p><u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту</u> - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт".</p> <p><u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи</u> - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж»</p> <p><u>Охоронні зони об'єктів зв'язку</u> - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»</p> <p>Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173).</p> <p>Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу середнього тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 4 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків та споруд повинна становити не менше 2 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі водопроводу до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Відстань від осі мережі каналізації до фундаментів будівель та споруд повинна становити 5 метрів.</p> <p>Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра.</p> <p>Уздовж повітряних ліній електропередачі 10 у</p>

	вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів 10 метрів .
--	---

9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

Інженерна інфраструктура розроблена з урахуванням розрахункових потреб, та рельєфу території.

9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На час розроблення детального плану на території проектування відсутні мережі централізованого водопостачання.

Проектні рішення

Нову забудову території, що проектується передбачається обладнати централізованою системою водопостачання. На території проектування передбачається влаштування двох артезіанських свердловин, разом з насосними станціями.

Питомі показники водоспоживання та водовідведення прийняті за Державними будівельними нормами містобудування ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012. Розрахункові (питомі середні за рік) добові витрати води в житлових будинках на одного мешканця – 150 л/добу (будинки з водопроводом, каналізацією і ваннами з водопідігрівачами, які працюють на природньому газі). Коефіцієнт, що враховує непередбачені витрати води на господарсько-питні потреби прийнято 1,1. (ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», таблиця 1, примітка 3). Коефіцієнт добової нерівномірності водоспоживання прийнято 1,2. (ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», пункт 6.1.2).

Відповідно до прогнозних показників чисельності населення та рівня інженерного благоустрою житлового фонду, розрахункова потреба у воді питної якості на кінець реалізації проекту складе 138,60 м³/добу.

Для громадської забудови потреба у воді питної якості складе 154,44 м³/добу.

Сумарний об'єм потреба у воді питної якості в межі розроблення детального плану території складе 293,04 м³/добу.

Забезпечення питних, фізіологічних, санітарно-гігієнічних і побутових потреб мешканців та потреб пожежогасіння передбачається з централізованого водопроводу за рахунок будівництва розподільчих мереж в межах території, що проектується та підключення до системи водопостачання села під час реалізації її будівництва.

Водопостачання споживачів буде здійснюватися мережами централізованого водопроводу. Система другої категорії подачі води, об'єднана (господарсько-побутова та протипожежна), магістральні та розподільчі мережі кільцеві, низького тиску з встановленням пожежних гідрантів не більше ніж 150 м один від одного (згідно ДБН В.2.5-74:2013), а також арматури для аварійного відключення ділянок мережі. Елементи системи, що відносяться до протипожежного водопостачання – першої категорії.

Крім того, в проекті визначені витрати на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд становить 20 л/с.

Для пожежогасіння будівель та споруд передбачається подача на їх покрівлю одного пожежного струменя з витратою 5,0 л/с.

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

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

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

9.2. КАНАЛІЗАЦІЯ

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

Існуючий стан

Територія проектування не забезпечена системою централізованого водовідведення.

Проектні рішення

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

Сумарний об'єм господарсько-побутових стічних вод складає 278,39 м³/добу.

Перспективну продуктивність проектних КОС необхідно визначати з врахуванням потреби сумарної кількості стічних вод 278,39 м³/добу.

Передбачено влаштування блочно-модульної установки глибокого біологічного очищення стічних вод типу «ОАЗИС», «BIOTAL» та інших аналогів. Санітарно захисна зона від КОС – 20 метрів згідно висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.

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

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

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

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

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

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

Після очищення стічні води надходять в мережі каналізації з характеристиками, відповідними технічним умовам на прийом стічних вод. Проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування.

9.3. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

Електропостачання споживачів електроенергії с. Зазим'є Броварського району здійснюється від електросистеми Київської області «Київобленерго» по електричним мережам ПЛ-10 кВ від ПС 35/10 кВ.

Проектні рішення

Електропостачання території, що проектується передбачається шляхом підключення до існуючих мереж електропередачі від існуючої електропідстанції.

Для реалізації архітектурно-планувальних рішень на території ДПТ передбачено розміщення двох проектних трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ.

Прийняті нормативи та підсумки розрахунків наведено в таблиці 8.2.1

Таблиця 8.2.1

Розрахунок електричних навантажень

Кількість населення	Питома норма, кВт/годин на 1 особу за рік	Річне споживання електроенергії, млн. кВт годин	Кількість годин використ. макс. навантаж.	Загальне навантаження, тис. кВт
1600	1600	2,56	5300	0,45

Схема підключення, потужність трансформаторної підстанції, а також траси ЛЕП уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов енергопостачальної організації.

9.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі централізованого теплопостачання.

Проектні рішення

У забудові садибного типу буде використовуватися індивідуальне теплове обладнання згідно з ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі» та ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія».

Теплопостачання житлової забудови вирішується індивідуальними теплоустановками.

Вибір варіанту системи теплопостачання об'єкту, кількість джерел теплопостачання, місця їх розміщення, вибір основного обладнання конкретизуються на подальших етапах проектування за техніко-економічними розрахунками та обґрунтуваннями, з урахуванням відповідних технічних умов та інвестиційних пропозицій.

Таблиця 9.4.1

№ п/п	Найменування будівлі (споруди)	Кількість будівель (квартир)	Кількість поверхів	Витрата тепла на опалення та гаряче водопостачання, МВт
1	Будинки (садибного типу)	207	1-2	3,81
2	Громадські будівлі	4	1-4	4,63
	Всього:			8,44

9.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Існуючий стан

На території проектування відсутні мережі та об'єкти газопостачання. Вздовж головної вулиці проходить мережа газопостачання середнього тиску. Система газопостачання села вирішена одноступенева – по розподільчим вуличним магістралям подається газ середнього тиску від ГРП до ШРП та КБРТ житлових будівель.

Проектні рішення

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

У комплексі заходів перспективного розвитку газифікації пропонується застосування сучасних технологій та матеріалів прокладання газових мереж, що дозволить значно зменшити капітальні витрати та збільшити терміни експлуатації газопроводів. Остаточо, варіант та місце підключення до існуючих мереж газопостачання визначається на підставі технічних умов на газопостачання, які надаються галузевою організацією.

Джерелом газопостачання села є газорозподільна станція (ГРС). Забезпечення газом споживачів здійснюється розподільчою мережею газопроводів сільської системи газопостачання. Газопостачання території, що проектується, передбачається за рахунок підключення до існуючих мереж системи розподільчих газопроводів села із обов'язковим виконанням перевірочних розрахунків їх пропускнуєї спроможності з

урахуванням додаткового навантаження. На базі мережевого природного газу передбачається забезпечення потреб приготування їжі та джерела тепlopостачання у водонагрівачах і тепловому обладнанні.

При підключенні нової забудови до газопроводів середнього тиску, для зниження тиску газу до низького, на присадибних ділянках встановлюються комбіновані будинкові регулятори тиску (КБРТ). Після КБРТ, по підвідним газопроводам низького тиску, газ надходить до споживачів. Даний варіант є найбільш економічним та забезпечує надійність експлуатації системи газопостачання.

Норми питомих витрат природного газу для господарсько-побутових потреб прийнято відповідно до ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд» при наявності в будинку газової плити та газового водонагрівача.

Результати розрахунків річних витрат природного газу за умови 100% забезпеченості споживачів, наведено у таблиці 9.5.1.

Таблиця 9.5.1

Витрати природного газу на кінець реалізації проекту

№	Найменування будівлі (споруди)	Годинні витрати газу, м ³ /год	Річні витрати газу, млн. м ³ /рік
Проектні об'єкти			
Будинки (садибного типу) (207 будинків)			
1	Опалення	447,44	0,90
2	Приготування їжі (ПГ-4) та гаряче водопостачання	61,40	0,13
Громадські будівлі			
3	Опалення	500,85	1,05
4	Вентиляція	10,23	0,01
5	Гаряче водопостачання	40,36	0,01
	РАЗОМ:	948,29	3,17

Остаточо, вибір варіанту підключення, встановлення місць підключення до існуючих газопроводів та їх необхідної кількості, траси прокладання нових розподільчих газопроводів, потреба у збільшенні пропускної здатності або реконструкції ділянок існуючих мереж, визначаються на наступних стадіях проектування при розробці спеціалізованих та робочих проектів з урахуванням техніко-економічних обґрунтувань та відповідних технічних умов галузевих установ.

9.6. ЗЛИВОВА КАНАЛІЗАЦІЯ

Існуючий стан

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

Проектні пропозиції

Заходи з організації відведення дощових та талих вод виконуються у відповідності до планувальних рішень та виконуються згідно з вимогами Водного кодексу, ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-15:2012 та ДБН В.2.3-5-2018.

Дощові води та води, що утворюються при таненні снігів, а також води від поливання вулиць, проїздів та площ з території басейну каналізування самопливними мережами надходять до очисних споруд (дощової каналізації). Найбільш забруднену

частину стоку (перші 20 хв. дощу), відповідно до вимог ДБН В.2.5-75:2013, ДСТУ-Н Б.2.5-71:2013 та ДСТУ 3013-95, пропонується очищувати на очисних спорудах. Очищені та умовно чисті води від очисних споруд пропонується подавати у накопичувальні резервуари очищених та умовно чистих поверхневих стоків. З накопичувальних резервуарів стічні води передбачається скидати у водойми. Пропозиції щодо трасування мереж дощової каналізації, а також щодо розташування очисних споруд визначені в графічних матеріалах.

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

Запроектвані очисні споруди дощової каналізації в зоні забудови (садибного типу) та в зоні готельного комплексу. Скид очищених вод відбувається до існуючої водойми (в зоні забудови (садибного типу)) та до підземних резервуарів для повторного використання на полив території.

Розрахунки об'ємів очищення та скидання дощових та талих вод, гідравлічні розрахунки мереж дощової каналізації з визначенням їх діаметрів за басейном каналізування пропонується виконувати на подальших стадіях проектування. Остаточні рішення щодо способу організації відведення поверхневих вод пропонується прийняти на стадіях «Проект» та «Робоча документація».

10. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Територію для розміщення садибної житлової забудови з об'єктами громадського призначення передбачається задіяти у загальній схемі санітарного очищення Зазимської сільської територіальної громади Київської області.

Відповідно до норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» обсяг утворення твердих побутових відходів та сміття з вулиць, на розрахунковий період проекту, складе 560,00 тис. кг/рік (чисельність населення 1600 осіб (з врахуванням відвідувачів та працюючих громадської забудови); норма утворення ТПВ на одну особу - 350 кг/рік та додатково 10%, що враховують утворення великогабаритних, ремонтних та будівельних відходів; норма утворення сміття з вулиць - 5 кг/м²).

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

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

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

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

11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Пожежна безпека забезпечується Броварським районним ГУ ДСНС України у Київській області. Згідно рішень чинного генерального плану Зазим'є відстань від проектного пожежного депо до території проектування становить 2,7 км, що відповідно до пункту 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в межах нормативної відстані (3 км).

Противопожежні відстані між житловими та громадськими будівлями приймати згідно вимог таблиці 15.2 «Противопожежні вимоги» 15 розділу ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Будівництво мереж водопостачання з пожежними гідрантами, пожежних резервуарів, насосної противопожежного водопостачання придбання пожежної техніки передбачити до початку забудови території (п. 6.2 ДБН А.3.1-5-2009, п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016).

Пожежні гідранти слід передбачати уздовж вулиць та автомобільних доріг на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині.

Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається (п. 12.5 ДБН В.2.5-74:2013). Зовнішнє гасіння пожежі території забудови передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах противопожежного водопроводу на відстані не більше 150 метрів один від одного (п. 12.12 ДБН Б.2.4-1-94).

Для забезпечення противопожежних заходів, на час будівництва, проектом передбачено влаштування пожежних резервуарів на території проектування.

Проектом передбачено розміщення на території проектування пожежних резервуарів (згідно п. 6.2.1. ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди". Резервуари слід проектувати закритими та утепленими. Конструкція, утеплення, товщина його шару приймається згідно норм, виходячи із розрахунку зимової температури оточуючого середовища.

Разом з тим, передбачено влаштування пожежних гідрантів, що встановленні на кільцевій мережі водопроводу.

Крім того, в проекті визначені витрати на зовнішнє пожежогасіння будівель і споруд становить 20 л/с.

Для пожежогасіння будівель та споруд передбачається подача на їх покрівлю одного пожежного струменя з витратою 5,0 л/с.

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

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

Противопожежні відстані між будівлями визначені у відповідності до таблиці 15.3 розділ 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Також,

витримані нормативні протипожежні відстані від меж відкритих автостоянок до будівель та споруд згідно пункту 15.2.10 розділ 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», необхідно забезпечити можливість проїзду пожежних автомобілів до будівель, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями.

12. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Можливі евакуаційні заходи для населення

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

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

Захисні споруди цивільного захисту

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

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

Згідно з додатком 1 ДБН В.2.2-5-97 зміна №4 захисні споруди розміщуються у межах радіусу збору населення, що укривається - 500 м.

Детальним планом передбачається створення на території проектування фонду захисних споруд, який здійснюється завчасно шляхом пристосування під захисні споруди приміщень у підвальних, цокольних і перших поверхах існуючих і таких, що будуються, будівлях і спорудах при ступені вогнестійкості I, II і III.

Відповідно до п. 6.3.6 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» у складі громадських будинків та споруд передбачено захисні споруди цивільного захисту або споруди подвійного призначення згідно з вимогами Кодексу цивільного захисту України. Розрахункова місткість захисних споруд складає 1070 осіб, що забезпечить потребу в укритті відвідувачів та працівників громадських закладів і 200 додаткових місць для населення у межах радіусу збору.

Для укриття населення у кожному садибному житловому необхідно використовувати споруди подвійного призначення та найпростіші укриття (підвали, цокольні поверхи, погреба).

Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди, здійснюється згідно з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільної оборони (ДБН В 2.2.5-97) та іншими нормативними документами, розробленими та затвердженими спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

Населення, яке підлягає укриттю, прибуває до споруд фонду захисних споруд із засобами індивідуального захисту, дводобовим запасом продуктів у поліетиленовій упаковці (якщо їх закладення не передбачено в таких спорудах), а також найбільш необхідними речами. Забороняється приносити до споруд легкозаймисті речовини або речовини, що мають сильний запах, а також громіздкі речі, приводити тварин.

Прийомні станції (сповіщення) будуть розміщені в закладах громадського призначення.

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

13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

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

Метою розгляду екологічних обмежень є:

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

Враховуючи, що мета розроблення детального плану території полягає у визначенні функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки, а також містобудівних умов та обмежень, з метою охорони і оздоровлення навколишнього середовища та для забезпечення екологічної стійкості території до техногенного навантаження у проекті рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів. Намічений комплекс заходів повинен реалізовуватись через дію Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Законів щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території, місцевого самоуправління з урахуванням заходів визначених місцевими та регіональними програмами санітарно-гігієнічного та природоохоронного спрямування.

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

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

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

Визначені охоронні зони від повітряних ліній електропередачі відповідно до Постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» від 2017 р:
- від повітряних ліній електропередачі 10 кВ -10 м (від осі в обидві сторони) відповідно до постанови КМУ «Про затвердження правил охорони електричних мереж» 2017 р.

В містобудівній документації відображена нормативна прибережна захисна від водних об'єктів 25-100 м у відповідності до статті 88 Водного кодексу України.

Визначений перший поясом санітарної охорони джерел водопостачання 15 м відповідно до пункту 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Встановлені планувальні обмеження від проектних каналізаційних очисних споруд типу – 20 м відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 28.10.19 р. № 12.2-18-1/24093.

Разом з тим, визначені охоронні зони інженерних мереж.

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

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

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

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

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

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

Висновки:

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

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

14. КАТАЛОГ КООРДИНАТ

№ точки	Координата X	Координата Y
1	287668,6676	5604925,3844
2	287678,8717	5604917,4685
3	287677,7876	5604909,8751
4	287667,4459	5604903,7981
5	287659,6722	5604906,1863
6	287651,8695	5604915,5134
7	287687,7467	5604869,2731
8	287697,4069	5604876,5090
9	287687,7776	5604863,3037
10	287691,4253	5604850,5590
11	287698,9160	5604850,2773
12	287710,0196	5604855,0587
13	287774,3111	5604720,1209
14	287774,0896	5604716,5126
15	287784,7123	5604728,0288
16	287780,1691	5604706,1732
17	287784,7453	5604704,3065
18	287794,8449	5604710,7957
19	287815,3756	5604652,2138
20	287814,7691	5604647,3289
21	287826,4548	5604657,0561
22	287832,6433	5604655,7933
23	287837,6537	5604644,8252
24	287837,3365	5604640,8876
25	287826,7344	5604632,8957
26	287822,3616	5604634,4163
27	287857,7652	5604580,1223
28	287856,7208	5604575,9813
29	287867,5756	5604587,1047
30	287863,7668	5604563,9982
31	287867,8615	5604562,9520
32	287878,3266	5604568,8201
33	287800,0526	5604527,5917
34	287798,7220	5604521,5092

35	287788,7766	5604514,7545
36	287782,0995	5604516,7927
37	287793,8347	5604537,8512
38	287775,1700	5604526,8829
39	287867,9893	5604379,9548
40	287878,3311	5604386,0318
41	287768,6396	5604618,3244
42	287774,8221	5604607,9029
43	287773,6102	5604599,0235
44	287766,3081	5604591,2928
45	287755,3330	5604589,9313
46	287747,1344	5604594,7300
47	287743,1008	5604603,2656
48	287745,8201	5604614,7120
49	287757,1605	5604621,4691
50	287732,8010	5604692,2504
51	287726,3004	5604694,0352
52	287715,7445	5604688,3326
53	287714,8251	5604681,6873
54	287738,4287	5604681,0234
55	287719,0327	5604670,2019
56	287684,9433	5604764,3791
57	287674,4804	5604758,5747
58	287677,3603	5604774,3281
59	287658,7566	5604785,7164
60	287666,0702	5604768,3266
61	287654,9551	5604774,3101
62	287656,9380	5604792,2579
63	287648,0891	5604770,2394
64	287636,8478	5604774,4233
65	287646,5799	5604798,5360
66	287635,3952	5604902,3614
67	287644,5106	5604894,4858
68	287620,8716	5604883,7192
69	287631,2656	5604878,9296
70	287608,9918	5604863,6464
71	287619,5080	5604857,8718

72	287582,3295	5604805,2913
73	287592,6381	5604798,7238
74	287559,0811	5604733,6303
75	287570,6667	5604730,5264
76	287547,4100	5604677,3198
77	287559,3358	5604675,9342
78	287541,4649	5604625,2486
79	287553,3217	5604623,1219
80	287540,9507	5604594,1612
81	287553,0008	5604593,5466
82	287546,1313	5604557,3976
83	287558,1097	5604558,8435
84	287555,4858	5604526,9697
85	287566,2166	5604532,4788
86	287570,4973	5604495,9281
87	287581,4816	5604500,9139
88	287649,7652	5604361,0368
89	287660,4434	5604366,5413
90	287619,8279	5604720,9944
91	287631,4297	5604717,9501
92	287608,6918	5604668,0785
93	287620,2529	5604664,3858
94	287603,9337	5604621,5724
95	287615,9204	5604621,1249
96	287604,0705	5604593,9767
97	287615,9523	5604595,9311
98	287609,0190	5604565,4471
99	287621,2328	5604566,3149
100	287618,8859	5604538,9474
101	287629,3105	5604544,9540
102	287634,4210	5604510,7113
103	287644,1891	5604518,4052
104	287703,7365	5604392,7520
105	287714,2278	5604398,7720
106	287770,8057	5604278,6185
107	287781,3273	5604284,3879
108	287696,6004	5604667,6149

109	287705,5736	5604659,6232
110	287684,7005	5604652,7343
111	287694,4463	5604645,7003
112	287675,4619	5604633,2814
113	287686,7978	5604629,3558
114	287671,2250	5604612,1671
115	287683,2472	5604612,0292
116	287672,9983	5604586,7874
117	287684,4762	5604590,4880
118	287680,2881	5604566,1473
119	287690,5782	5604572,4014
120	287692,5293	5604544,9209
121	287702,6569	5604551,3621
122	287729,4743	5604505,7286
123	287736,5672	5604504,1982
124	287741,4479	5604492,9046
125	287740,8097	5604486,4373
126	287718,7424	5604500,3118
127	287730,1284	5604480,9396
128	287809,6230	5604345,6570
129	287819,9648	5604351,7341

14. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років
1	2	3	4	5
1.	Населення (житлової забудови)	осіб	—	700
2.	Територія			
	Територія ділянки в межах проектування у тому числі:	га	24,40	24,40
2.1	Садибної житлової забудови	га	—	11,02
2.2	Іншої житлової забудови	га	—	1,40
2.3	Громадської забудови, всього	га	—	0,19
2.4	Рекреаційно-туристичних закладів	га	22,75	1,50
2.5	Ландшафтно-рекреаційні	га	—	4,00
2.6	Інженерної інфраструктури	га	—	0,15
2.7	Транспортної інфраструктури	га	—	4,60
	Акваторії	га	1,65	1,50
3.	Житловий фонд			
3.1	садибного типу	тис. м ²	—	35,82
		кількість квартир	—	199
3.2	інша житлова забудова	тис. м ²	—	4,80
		кількість квартир	—	8
3.3	середня житлова забезпеченість	м ² /особу	—	54
4.	Установи та підприємства обслуговування			
4.1	Готельний комплекс	номерів	—	240
		відвідувачів	—	700
4.2	Підприємство харчування	місць	—	100
4.3	Підприємство торгівлі	м ² торг. площі	—	100
5.	Транспорт			
5.1	Протяжність проїздів	км	—	4,80
5.2	Відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів	машино-місць	—	62
6.	Інженерне обладнання			
6.1	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	—	293,04
	Протяжність мереж	км	—	3,60
6.2	Каналізація, сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	—	278,39

№	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 5 років
1	2	3	4	5
	<i>Протяжність мереж самопливної каналізації</i>	<i>км</i>	—	<i>3,40</i>
6.3	<i>Теплопостачання</i>			
	<i>Потужність джерел тепла, всього</i>	<i>МВт</i>	—	<i>8,44</i>
6.4	<i>Газопостачання</i>			
	<i>Споживання газу, всього</i>	<i>млн. м³/рік</i>	—	<i>3,17</i>
	<i>Протяжність мереж газопостачання</i>	<i>км</i>	—	<i>3,30</i>
6.5	<i>Електропостачання</i>	<i>млн. кВт годин</i>	—	<i>2,56</i>
	<i>Протяжність мереж</i>	<i>км</i>	—	<i>3,70</i>
7.	<i>Інженерна підготовка</i>			
7.1	<i>Гідротехнічна споруда (дамба)</i>	<i>км</i>	—	<i>0,30</i>
7.2	<i>Підсипка території</i>	<i>га</i>	—	<i>24,40</i>
7.3	<i>Протяжність мереж дощової каналізації</i>	<i>км</i>	—	<i>3,40</i>

II. ДОДАТКИ

Перелік додатків та вихідних матеріалів

<i>№ з/п</i>	<i>Назва матеріалів</i>	<i>Кількість аркушів</i>
1	Рішення Зазимської сільської ради Броварського району Київської області від 12 червня 2020 року №453-8 -VII	2
2	Рішення Зазимської сільської ради Броварського району Київської області від 04 березня 2021 року №787-07 позачергової-VIII	2
3	Завдання на розроблення детального плану території земельних ділянок площею 24,40 га (кадастрові номери: 3221282801:02:009:0094, 3221282801:02:010:0001) для розміщення садибної житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування в с. Зазим'є Броварського району Київської області	3
4	Схема меж розроблення детального плану території.	1

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА