

Арх. №  
примірник №

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ  
ТОРГІВЛІ, ПЛОЩЕЮ 0,0884 ГА (КАДАСТРОВИЙ НОМЕР  
3222481601:01:054:0167) ТА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА  
ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ ДОРОЖНЬОГО СЕРВІСУ  
ПЛОЩЕЮ 0,0616 ГА (КАДАСТРОВИЙ НОМЕР  
3222481601:01:054:5096) ЗА АДРЕСОЮ: ВУЛ. КОЗАЦЬКА, С.  
ГАТНЕ, ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Замовник:

Гатненська сільська рада

Договір:

від 1 лютого 2024 р. № ДПТ-1-2024

Директор

О.О. Підлісна

Головний архітектор проекту

Д.П. Гуржій

**Київ 2024**

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ «ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ, ПЛОЩЕЮ 0,0884 ГА (КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 3222481601:01:054:0167) ТА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТА ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ ДОРОЖНЬОГО СЕРВІСУ ПЛОЩЕЮ 0,0616 ГА (КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 3222481601:01:054:5096) ЗА АДРЕСОЮ: ВУЛ. КОЗАЦЬКА, С. ГАТНЕ, ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ» РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проєкту

Д.П. Гуржій

<b>СКЛАД ПРОЄКТУ</b>			
Номер тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
		<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА</b>	
		Пояснювальна записка	Книга
		Звіт про стратегічну екологічну оцінку	Книга
		<b>II. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:</b>	
1	ДПТ-1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.	(М 1:5 000)
2	ДПТ-2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	(М 1:500)
3	ДПТ-3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.	(М 1:500)
4	ДПТ-4	План функціонального зонування території.	(М 1:500)
5	ДПТ-5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	(М 1:500)
6	ДПТ-6	Схема інженерного забезпечення території.	(М 1:500)
7	ДПТ-7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування. План червоних ліній.	(М 1:500)

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
<b>I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>8</b>
<b>1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>8</b>
1.1. СИТУАЦІЙНИЙ ПЛАН.....	8
1.2. ПЛАНУВАЛЬНИЙ КАРКАС ТА СИСТЕМА РОЗСЕЛЕННЯ.....	9
<b>2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....</b>	<b>10</b>
2.1. СУЧАСНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	10
<b>3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ</b>	
<b>ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>14</b>
<b>4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	<b>15</b>
4.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ	
<b>ДІЛЯНОК.....</b>	<b>15</b>
<b>5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....</b>	<b>17</b>
5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ.....	17
5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ	
<b>ОБ'ЄКТІВ.....</b>	<b>17</b>
5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ.....	17
5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	17
<b>6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....</b>	<b>18</b>
<b>8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ</b>	
<b>ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....</b>	<b>18</b>
8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ.....	18
8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	19
8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	19
8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	19
8.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ.....	19
8.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ.....	19
<b>9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>20</b>
9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.....	20
9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	21
9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ.....	21
9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ.....	21
<b>II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....</b>	<b>22</b>
<b>1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>22</b>
<b>2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ</b>	
<b>ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>23</b>
<b>3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	<b>23</b>
3.1. ПРОЄКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ	
<b>ДІЛЯНОК.....</b>	<b>23</b>
3.2. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ	
<b>ДІЛЯНОК.....</b>	<b>24</b>
<b>4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО</b>	
<b>ПЛАНУВАННЯ.....</b>	<b>25</b>
<b>5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....</b>	<b>29</b>

5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ.....	29
5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ.....	29
5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ.....	29
5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА .....	29
6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	32
7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	33
7.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА .....	33
7.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ .....	33
7.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	33
7.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ .....	33
8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	34
8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ .....	34
8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	36
8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	37
8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	38
8.5. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ.....	38
9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	40
9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ .....	40
9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	42
9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ .....	42
9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ.....	42
10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	44
10.1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ФОРМУЮТЬСЯ НА ОСНОВІ РОЗРОБЛЕНИХ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....	44
11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....	47
12. ПЕРЕЛІК ІНДИКАТОРІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	48
ДОДАТКИ.....	50
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.....	51

## ВСТУП

Детального плану території земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою: вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області розроблено ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОНІКС» відповідно до Рішення Гатненської сільської ради Фастівського району Київської області № 41/37 від 21.12.2023 року на замовлення Гатненської сільської ради, Фастівського району Київської області та відповідно до завдання.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрій території, прокладку інженерних мереж тощо.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Під час проєктування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»,
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, зооветеринарні та протипожежні норми та норми технологічного проєктування.

Обсяг та склад проєкту відповідає ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст детального плану території».

При розробці проєкту використані наступні вихідні дані:

- дані топографічної зйомки масштабу 1:500 в державній системі координат МСК 32.

*Основна мета проєкту:*

- визначення планувальної структури об'єкту будівництва відповідно до чинних Державних будівельних норм;
- визначення переважних, супутніх видів використання території земельної ділянки, містобудівних умов і обмежень;
- залучення інвестицій та створення додаткових місць прикладання праці, що сприятиме наповненню місцевого бюджету та підвищенню рівня доходів населення.

Строк розрахункового етапу проєкту становить до 5 років.

В проєкті проведено збір вихідних даних щодо розташування території проєктування, наявності природних, екологічних та інших містобудівних умов і обмежень її освоєння. Проведене ознайомлення з проєктними матеріалами генерального плану с. Гатне.

Проаналізована попередня містобудівна документація, враховані реалізовані об'єкти, внесені зміни в рішення які не відповідають чинним будівельним та

санітарно-гігієнічним та протипожежним нормам та приведені до чинного законодавства.

Надані пропозиції щодо містобудівного освоєння, організації функціонування території, розміщення інженерних споруд, тощо.

# **I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ**

## **1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

### **1.1. СИТУАЦІЙНИЙ ПЛАН**

Гатне – село Фастівського району в Київській області в Україні, межує з містом Київ у південно-західній частині.

Фастівський район — район у Київській області України. Утворений у 2020 році. Адміністративний центр — місто Фастів. Площа — 1761,2 км<sup>2</sup> (6,3% від площі області), населення — 182,6 тис. осіб (2020).

Район створено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року. До його складу увійшли: Боярська, Фастівська міські, Калинівська, Кожанська, Глевахівська, Чабанівська селищні, Бишівська, Гатненська, Томашівська сільські територіальні громади.

Гатненська територіальна громада утворена 26 жовтня 2020 року шляхом об'єднання двох сільських рад. До складу громади входить 3 населених пункти – с. Гатне, с. Віта-Поштова, с. Юрівка.

Гатненська територіальна громада має свої переваги та приваблива для інвестицій за напрямками географічного місця розташування, з північної сторони межує з містом Київ, уздовж населених пунктів пролягає траса міжнародного сполучення Е95 Київ-Одеса.

Також основними напрямки розвитку громади є будівництво логістичних центрів, торгово-розважальних центрів, житла, а саме: котеджних містечок з власною інфраструктурою, централізованого водопостачання та водовідведення на території сіл з урахуванням інтенсивності забудови населених пунктів громад, закладів дошкільної освіти, стадіону, скейт-парку.

В радіусі 600 км від міста пролягають кордони з Польщею (580 км), Угорщиною (620 км), Словаччиною (610 км), Румунією (380 км), що дає легкий доступ до країн Центральної та Східної Європи.

Територія проектування, загальною площею 0,15 га, розташована в існуючих межах західної частини території с. Гатне на землях житлової садибної території. Територія проектування згідно рішень Генерального плану села Гатне відноситься до зони житлової забудови.

Межа території розроблення детального плану, встановлено згідно з межами земельних ділянок.

Територія проектування частково оточена кварталами садибної житлової забудови з цільовим призначенням «02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», і представлена одно- та двохповерховими індивідуальними житловими будівлями та територіями громадської забудови.

На північному заході проходить вулиця Козацька.

На сході ділянки оточені територіями житлової садибної забудови.

На півдні проходить вулиця Добрий Шлях.

На заході та південному заході - вулиця Жулянська.



## **1.2. ПЛАНУВАЛЬНИЙ КАРКАС ТА СИСТЕМА РОЗСЕЛЕННЯ**

Територія проектування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на південний-схід. Перепад висот в межах території проектування складає 1,11 м від 179,01 м до 180,12 м у Балтійській системі висот.

На території розробки детального плану розміщена нежитлова споруда.

Загалом територія детального плану сформована як територія житлової та громадської забудови.

## **2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Сучасне використання земель містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах території детального планування та характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення) та не наданих у власність чи користування з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

Згідно договору від 01.02.2024 р. № ДПТ-1-2024, укладеного між Гатненською сільською радою (замовник), громадянином Хомячком Валерієм Володимировичем (платник) та ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОНІКС» (виконавець), останній виконує роботи щодо розроблення: «Детального плану території земельної ділянки для обслуговування будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу, площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області». Роботи виконуються відповідно до умов Договору, Завдання на розроблення (далі -Завдання), згідно чинного законодавства та на підставі Рішення Гатненської сільської ради від 21.12.2023 року № 41/37.

В ході виконання землепорядних робіт (обстежувальних; топографо-геодезичних; проектно-вишукувальних) було проведено збір, вивчення та аналіз наявних землепорядних матеріалів, відомостей з Державного земельного кадастру.

Відповідно до умов Договору, завдання на розроблення та чинного законодавства (Закону України “Про землеустрій“, Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, ДБН Б.1.1-14:2021) у процесі розроблення землепорядної частини даного детального плану території передбачено виготовлення таких графічних матеріалів (планів):

- план сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень (М1:500);

- план обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації (М1:500);

### **2.1. СУЧАСНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

Територія на яку розробляється детальний план знаходиться за адресою вул.Козацька, с.Гатне, Фастівського району, Київської області, включає в себе дві земельні ділянки з кадастровими номерами 3222481601:01:054:0167 та 3222481601:01:054:5096, загальною площею 0,1500 га, межує із землями загального користування – вул. Жулянська, вул. Козацька та із землями приватної власності.

До території детального плану входять земельні ділянки приватної власності, відомості про які внесено до Державного земельного кадастру.

Перелік земельних ділянок в межах території проектування, відомості про які

внесено до Державного земельного кадастру щодо форми власності, категорії земель, цільового призначення та угідь наведено в таблиці 2.1.

**Перелік земельних ділянок в межах території проектування,  
відомості про які внесено до Державного земельного кадастру**

**Таблиця 2.1**

<b>№</b>	<b>Кадастровий номер</b>	<b>Площа, га</b>	<b>Категорія земель</b>	<b>Цільове призначення</b>	<b>Угіддя</b>	<b>Форма власності</b>
1.	322248160 1:01:054:0 167	0,088 4	Землі житлової та громадської забудови	02.01 для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд	Прибудинкова територія - 0.0884 га	Приватна
2.	322248160 1:01:054:5 096	0,061 6	Землі сільськогосподарського призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Сіножаті- 0.0616 га	Приватна

Фактичне використання земельних ділянок відповідає цільовому призначенню.

В межі детального плану території не входять землі запасу, резерву та загального користування, не сформовані в земельні ділянки

Щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3222481601:01:054:0167 у Державному земельному кадастрі зареєстровано обмеження – право проходу та проїзду на велосипеді,

Щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3222481601:01:054:5096 у Державному земельному кадастрі зареєстровано обмеження – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи.

Водночас, у Державному земельному кадастрі не зареєстровані, але згідно з додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, на дані земельні ділянки встановлені існуючі обмеження у їх використанні. В межах території розроблення детального плану проходить повітряні та кабельні лінії електропередачі, лінії інтернетзв'язку, газопровід низького тиску, розташована криниця. На них встановлено охоронні зони.

За даними ДЗК, а також за матеріалами топознімання, було складено план сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення з урахуванням наявних обмежень та обтяжень. Усі наявні обмеження, їх межі, площі, режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень відображено на плані обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації (існуючі).

Перелік наявних обмежень у межах розроблення детального плану території, згідно з постановою КМУ від 17.10.2012 №1051 наведено у таблиці 2.2.

**Перелік наявних обмежень встановлених у межах розроблення  
детального плану (згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного  
земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України  
від 17.10.2012 р. № 1051)**

**Таблиця 2.2**

<b>Код</b>	<b>Назва обмеження</b>	<b>Об'єкт, територія</b>	<b>Площа, га</b>	<b>Підстава виникнення</b>
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	Інтернеткабель повітряний, (2 м)	0,0197	Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29 січня 1996 р. № 135
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	Електрокабель низької напруги, 0,4кВ (2 м)	0,0050	Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27.12.22 р. № 1455
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	ПЛЕ високої напруги, 10 кВ (20 м)	0,0877	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Газопровід низького тиску, (2 м)	0,0020	
03.01	Зона санітарної охорони	Криниця (30 м)	0,0899	ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проектування»
06.01. 1	Території в червоних лініях	Території в червоних лініях	0,0213	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	Прохід, проїзд	0,0016	Земельний кодекс України

### **3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

На даний час озеленені території в межах проектування детального плану території представлені територіями обмеженого користування на територіях для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель.

Існуючі та перспективні до заповідання об'єкти природо-заповідного фонду в межах розробки детального плану території відсутні.

#### 4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В проєкті враховані всі існуючі та прогнозовані джерела екологічного впливу. Територіально-планувальна організація території проєктування запропонована з урахуванням всіх планувальних обмежень (згідно ДБН Б.2.2-12-2019, ДСНіП 173-96).

У межах проєктування існуючі планувальні обмеження представлені:

- охоронними зонами – інженерних мереж та споруд (повітряних ліній електропередачі, газопроводів низького тиску, мережі самопливної каналізацій, господарсько-питного водопроводу).

#### 4.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відомості про існуючі обмеження у використанні земельних ділянок та режимоутворюючі об'єкти, що обумовлюють наявність відповідних обмежень наявні на території розроблення детального плану, відповідно до додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821) наведені у таблиці 4.1.

Таблиця 4.1.

Планувальні обмеження (існуючі)

Код обмеження	Назва обмеження	Об'єкт, територія	Нормативні розміри (м)	Нормативно-правовий документ
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	ПЛЕ - 0.4 кВ ПЛЕ – 10 кВ	2 10	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 1455 від 27.12.22 р.
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	Свердловина I-поєсу охорони	30	Водний кодекс України
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Господарсько-питний водопровід	5	Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проєктування»
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	Кабельна лінія електрозв'язку	2	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» № 135 редакції від 05.04.2017р.

<b>Код обмеження</b>	<b>Назва обмеження</b>	<b>Об'єкт, територія</b>	<b>Нормативн і розміри (м)</b>	<b>Нормативно-правовий документ</b>
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Газопровід низького тиску	2	Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку від 29 січня 1996 р. № 135 ДБН В.2.5-20:2018



## **5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

### **5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

В межах території проектування відсутні житлові будинки.

### **5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ**

На території проектування відсутні ділові центри, технопарки, технополісів та інші інноваційні об'єкти.

### **5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ**

На території проектування відсутні виробничі об'єкти (промислові, сільськогосподарські, лісогосподарські, рибогосподарські, комунальні та інші підприємства).

### **5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА**

На території розробки ДПТ землі історико-культурного призначення відсутні, а також об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано. Зазначена земельна ділянка не належить до зон охорони пам'яток.

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

1. 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.

2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

3. 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").

4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).

5. 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»).

## **6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

На території проектування розташовані об'єкти громадського обслуговування населення, які представлені.

Кількість працюючих в даному закладі освіти становить – 14 осіб.

## **7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

На даний час транспортне обслуговування ділянки проектування здійснюється з вулиці Жулянська, ширина проїзної частини становить 6 метра, покриття влаштоване з асфальто-бетону.

По вулиці Жулянська в с. Гатне курсують приміські автобусні маршрути, на яких розміщені зупинки через 400-600 метрів.

Шляхи руху пішоходів та велосипедистів проходять по тротуарах вздовж вулиці.

В межах розробки детального плану території відсутні транспортні розв'язки. Пішохідні переходи розташовані в безпосередній близькості до межі детального планування та представлені в одному рівні.

На території розробки детального плану на даний час відсутні облаштовані місця для тимчасового зберігання легкових автомобілів.

## **8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

### **8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ**

#### Водопостачання

Водопостачання в межах території детального планування здійснюється з свердловини, що розташована в межах ділянки проектування. Колодязь облаштований механічним підйомом води.

Свердловина знаходиться у північній частині ділянки проектування та з'єднана з двохповерховим житловий будинком, який знаходиться поза межами ділянки проектування, та металевою нежитловою спорудою у східній частині ділянки проектування.

Зона суворого режиму (І-й пояс) призначена для захисту місця розташування свердловин та споруд, які їх обслуговують, від випадкового чи свідомого забруднення і пошкодження. Зона суворого режиму включає в себе територію розташування водозабору та будівлі і устаткування, необхідні для його експлуатації. Розмір зони санітарної охорони суворого режиму водозабору обумовлюється тільки природною захищеністю водоносного горизонту або комплексу, який експлуатується цим водозабором. Під природною захищеністю підземних вод мається на увазі виражений в певних категоріях (час міграції, бал або індекс) ризик забруднення водоносного горизонту (комплексу) при потраплянні забруднення на поверхню землі в природних умовах.

Для водозаборів, що розташовані на ділянці, де забруднення підземних вод або ґрунтів неможливе, а також для водозаборів, розташування яких передбачає сприятливі гідрогеологічні, топографічні та санітарні умови, допускається встановлювати розмір зони суворого режиму радіусом не менше 15 та 25 м відповідно.

В межах першого поясу ЗСО ділянка надр повинна бути спланована, огорожена, озеленена, на ній має бути змонтована охоронна сигналізація, за межі цього поясу відведені стічні води у найближчу систему каналізації, будівлі мають бути каналізовані.

Зовнішнє пожежогасіння здійснюється пожежними автомобілями, пожежні гідранти – відсутні.

#### Водовідведення (каналізація)

Водовідведення (каналізація) об'єктів громадської забудови території детального планування здійснюється системою централізованої каналізації за роздільною схемою. Самопливні та напірні трубопроводи міської каналізаційної мережі забезпечують безперебійне та надійне відведення стічних вод з території села Гатне.

Відведення стічних вод від житлової садибної забудови території детального планування здійснюється мережею внутрішньо кварталних та вуличних самопливних колекторів.

### **8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ**

По території проєктування проходять ПЛЕ-10 кВ та КЛЕ-0,4 кВ.

Споживачі в межах території детального плану отримують електроенергію по мережах 0,4 кВ, які виконані кабельними лініями від трансформаторної підстанції ТП-10/0,4 кВ.

Існуючі кабельні електромережі 0,4 кВ перебувають в задовільному стані.

Розподільча мережа електропостачання знаходиться на балансі ДТЕК КИЇВСЬКІ РЕГІОНАЛЬНІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ.

### **8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ**

На час складання проєкту на території, що проєктується, по вул. Жулянській, а також із північно-західної та східної сторін з підводом мережі газопроводу до існуючої житлової садибної забудови, прокладено газопровід низького тиску. Існуюча будівля не приєднана до мережі газопроводу низького тиску.

### **8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ**

На теперішній час теплопостачання громадської забудови в межах розробки детального плану території здійснюється від власних теплогерел.

### **8.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ**

Трубопровідний транспорт в межах території проєктування детального плану відсутній.

### **8.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ**

Телекомунікаційні мережі знаходяться на балансі різних підприємств зв'язку. Стаціонарний телефонний зв'язок надає АТ «Укртелеком».

## **9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ**

Межа території розроблення детального плану, встановлено згідно з межами земельних ділянок 3222481601:01:054:0167 та 3222481601:01:054:5096.

Загальна площа території в межах детального плану складає 0,15 га.

Архітектурно-планувальним рішенням на даній території передбачається використання існуючої споруди для облаштування закладів торгівлі, площею 0,0884 га, благоустрій території та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га по вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

Рельєф території переважно рівнинний з чергуванням незначних височинних та низинних ділянок, загалом є сприятливим для будівництва. Абсолютні позначки коливаються в межах 179,01 м - 180,12 БС.

В сейсмічному відношенні (ДБН В.1.1 – 12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України») відповідно карти «А», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС1 згідно з ДБН В.1.2-14, а також класу наслідків (відповідальності) СС2 - для будівель заввишки до 73,5 м та карти «В», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС2 згідно з ДБН В.1.2-14 - для будівель заввишки від 73,5 м до 100м, а так само об'єктів, які належать до потенційно небезпечних, але не ідентифікуються як об'єкти підвищеної небезпеки відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки», територія міста відноситься до 7-бальної сейсмічної зони.

Відповідно карти «С», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідності) СС3 згідно з ДБН В.1.2-14 необхідно враховувати 7-бальну сейсмічність території міста. Згідно п. 5.1.3 для об'єктів класу наслідків (відповідальності) СС1, СС2 допускається спрощене визначення сейсмічності майданчика будівництва на основі матеріалів інженерно-геологічних вишукувань згідно з таблицею 5.1, ДБН В.1.1 – 12:2014.

У подальшому необхідно проведення додаткових інженерно-геологічних вишукувань та інженерно-будівельного обстеження ділянок забудови щодо прояву карсту та просідання ґрунтів для запобігання утворення просадок і осідання споруд та будівель.

#### Дощова каналізація

На сьогоднішній день відведення дощового стоку на проєктній території організоване по вул. Жулянська закритими мережами дощової каналізації.

Існуюча мережа дощової каналізації у межах проєктної території загалом знаходиться у задовільному стані та при регулярному очищенні має достатню пропускну спроможність.

## **9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

На даний час на території, яка охоплена детальним планом, розташовано господарські споруди.

Проїзди мають тверде покриття, озеленення (кущі, дерева, квітники, тощо) вздовж зон руху автомобільного транспорту.

Вздовж вулиці Жулянська облаштована систему освітлення пішохідних доріжок та асфальтобетонного покриття.

На даний час на території проєктування відсутні окремо виділені вело доріжки з їх елементами благоустрою.

Територія обладнана майданчиками для паркування автомобілів відвідувачів.

## **9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ**

На даний час підземний простір в межі території проєктування не використовується.

## **9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ**

Для санітарного очищення території детального планування застосовується планово-регулярна система з регулярним (за графіком та визначеним маршрутом) перевезенням побутових відходів спеціальним автотранспортом до місця їх подальшого перероблення/утилізації.

На ділянці ДПТ послуги у сфері поводження з відходами надаються спеціалізованим підприємством, яке обрано за результатами процедури державних закупівель. Для збирання та вивезення ТПВ задіяні спеціальні вантажні сміттєвози.

Збирання побутових відходів з території детального планування здійснюється на комунальних майданчиках де розташовуються пересувні контейнери для змішаних відходів та сітчасті металеві ємності для збирання пластику.

Контейнери для великогабаритних відходів на ділянці відсутні. Збирання відходів, які можуть бути використані для повторної переробки здійснюється приватними структурами.

## II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

### 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Проєктними рішеннями передбачається будівництво на території детального плану будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою: вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

Загальне композиційне вирішення території, відносно якого розробляється детальний план території, обумовлене проходженням зовнішньої межі проєктування, рельєфом території, структурою вуличної мережі, існуючі обмеження, містобудівним оточенням, що склалося навколо території проєктування з існуючою на суміжних ділянках забудовою.

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

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території (меж кадастрового поділу території проєктування);
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

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

- встановлення взаємозв'язків функціонально-планувальної структури проєктної території з відповідною структурою існуючих кварталів міста та з рішеннями генерального плану;
- забезпечення території проєктування необхідною системою внутрішніх проїздів, що вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- забезпечення існуючих об'єктів інженерною інфраструктурою.

Структура території сформовано у відповідності до генерального плану: червоні лінії, дороги та проїзди.

За функціональним призначенням, територія ДПТ відноситься до території садибної житлової забудови.

Детальним планом передбачене:

- максимальне використання існуючих будівель, споруд, інженерних мереж та елементів благоустрою;
- покращення благоустрою, підвищення архітектурного рівня забудови;

***На короткостроковий період запроєктоване будівництво:***

- будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096).

Детальний план розроблено на територію, що сформована, знаходиться у приватній власності в межах населеного пункту, межує, в основному, з житловою садибною забудовою, не передбачає додаткового відводу земельних ділянок (в існуючих межах).

**Існуюче та проєктне використання території, га**

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
				Коротко-строковий період
	Територія в межах ДПТ	га/%	3,0921/100	0,15/100%
<b>1</b>	<b>Житлової забудови</b>	га/%		<b>3,0921/100%</b>
	<i>з них:</i>			
	- будівлі торгівлі	м <sup>2</sup>	396,9	396,9

**2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

Для завершення формування архітектурно-художнього ансамблю забудови ділянки проєктом пропонується покращення благоустрою території з рівномірним озелененням. Планується благоустрій за рахунок, газонів, мощення та зовнішнього освітлення.

На території передбачається розташування майданчиків контейнерів для сміття. Збирання побутових відходів на території передбачається майданчиками, на яких розміщуються контейнери для роздільного зберігання побутових відходів із зручними під'їздами сміттєвозів.

Відстань від майданчиків контейнерів для сміття до вікон споруд на території забудови приймається не менше 20 м, але не далі 100 м від найвіддаленішого входу.

Додатково варто зазначити, що опираючись на актуальні дані, про відсутність існуючих і зарезервованих для наступного заповідання територій та об'єктів природно-заповідного фонду в межах території проєктування, проєктні рішення містобудівної документації не враховують встановлення та дотримання охоронних зон.

**3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

В даному підрозділі наведена характеристика всіх планувальних обмежень, визначених будівельними та санітарними нормами, що мають значення для планування.

Правові режими визначаються відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 02.06.2021 № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що мають встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».

**3.1. ПРОЄКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

У структурі проєктних планувальних обмежень детального плану території враховані нормативні розміри санітарних розривів, охоронних зон інженерних мереж та об'єктів, протипожежних розривів і т. д. на основі чинних еколого-містобудівних нормативів.

### 3.2. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Частина існуючих планувальних обмежень та їх правовий режим залишаються на перспективу відповідно до існуючого стану, окрім тих що пов'язані з реалізацією проєктних рішень містобудівної документації.

Відповідно до проєктних рішень передбачається будівництво та обслуговування будівель торгівлі та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

Розміщення проєктних споруд інженерної інфраструктури потребує врахування планувальних обмежень, що визначені відповідними будівельними і санітарними нормами.

Таблиця 3.1.

#### Відомості про проєктні обмеження у використанні земельних ділянок та режимоутворюючі об'єкти, що їх обумовлюють

Код обмеження	Назва обмеження	Об'єкт, територія	Нормативн і розміри (м)	Нормативно-правовий документ
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	КЛЕ - 10 кВ	1	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 1 455 від 27.12.22 р.
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Господарсько-питний водопровід	5	Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проєктування»



#### 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Види функціонального призначення територій відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Види функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок зазначено у відповідності до Додатку 58, 59, 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051.

Таблиця 4.1

**Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (перелік земельних ділянок, відомості про які внесені до Державного земельного кадастру)**

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
Підгрупи	Класу	Підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
Сельбищні території						
1	01	02	10102.0	території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Виробничі території						
2	02	05	20605.0	території закладів з обслуговування автотранспортних засобів	08.01; 12.04; 12.11	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

## **Переважні та супутні види використання територій, містобудівні умови та обмеження**

На основі проєктних рішень містобудівної документації Детальний план території земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою: вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області, для визначення містобудівних умов і обмежень було уточнено функціональне використання території в межі детального плану з урахуванням даних Державного земельного кадастру та виконаний «План функціонального зонування», який уточнює положення містобудівної документації «Генерального плану(внесення змін) поєднаного з детальними планами території окремих частин с.Гатне Фастівського району Київської області».

За функціональним призначенням, територія ДПТ відноситься до території за назвою виду функціонального призначення: житлова садибна забудова, супутним видом цільового призначення якої є території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови.

Згідно затвердженого ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» уточнення плану зонування може здійснюватися при розробленні ДПТ, частини території реконструкції не діючих, економічно неефективних та екологічно небезпечних підприємств та кварталів застарілого житлового фонду, що передбачає зміну їх функціонального призначення.

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території :

- - **підклас території житлової садибної забудови** (код виду функціонального призначення 10102.0).

### *Переважні (основні) види*

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

### *Супутні види*

02.05 - для будівництва індивідуальних гаражів;

02.06 - для колективного гаражного будівництва;

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

02.12 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які

надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

07.02 - для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;

07.07 - земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);

03.06 - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій);

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

03.14 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);

13.02 - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Таблиця 5.4.

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки**

Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	У відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019
Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	У відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019
Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці	У відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019
Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	У відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та інших профільних нормативних документів в залежності від типу об'єкту, а також згідно Схеми існуючих та проектних планувальних обмежень.
Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони	Згідно Схеми існуючих та проектних планувальних обмежень, відповідного розділу Пояснювальної записки з їх описом, а також санітарним нормам і правилам

<p>охорнюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони</p>	
<p>Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</p>	<p>Згідно Схеми існуючих та проектних планувальних обмежень, відповідного розділу Пояснювальної записки з їх описом, а також законодавчих та нормативних документів що регламентують розміри охоронних зон.</p>

## **5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

### **5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

Проектом не передбачено розміщення житлової забудови на території проектування.

### **5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ**

Проектними рішеннями передбачається розміщення на території детального плану будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою: вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

За функціональним призначенням, територія ДПТ відноситься до території за назвою виду функціонального призначення: житлова садибна забудова, супутним видом цільового призначення якої є території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови.

Детальний план розроблено на територію, що сформована, знаходиться у постійному користуванні, в межах населеного пункту, не передбачає додаткового відводу земельних ділянок.

Забудова передбачається в один етап.

#### ***На короткостроковий період запроєктоване будівництво:***

- будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою: вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області., загальною площею – 369 м<sup>2</sup> для обслуговування населення. Будівля торгівлі запроєктовано у 1 поверх (будівельний об'єм складає 1476 м<sup>3</sup>).

### **5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ**

Розміщення проектних виробничих об'єктів на території проектування не передбачається.

### **5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА**

На території розробки ДПТ землі історико-культурного призначення відсутні, а також об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано. Зазначена земельна ділянка не належить до зон охорони пам'яток.

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

1. 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.

2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

3. 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").

4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).

5. 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»).

*I. Закон України «Про охорону культурної спадщини»  
стаття 36:*

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

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

*та статті 37:*

– 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.

*II. Закон України «Про охорону археологічної спадщини»  
статті 19:*

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 статті 22:*

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

## 6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Проектними рішеннями детального плану території передбачається будівництво будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою: вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області.

### *Заклади торгівлі*

На території проектування планується розміщення закладів торгівлі для обслуговування населення.

У цілому, забезпечення потреб населення території проектування в закладах торгівлі, відповідно до діючих нормативів ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», наведений у табл. 6.8. відповідно намірів наданих замовником.

*Таблиця 6.1.*

### **Забезпечення потреб у закладах культурно-побутового обслуговування**

№ з/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Нормативи ДБН Б.2.2.-12:2019	Місткість	Існуючі установи, що зберігаються на перспективу
Заклади торгівлі					
1.	Заклад торгівлі	місце	2,5 Площа ділянок об'єктів і споруд загального користування в межах територій дачної і садової забудови, із розрахунку м <sup>2</sup> на одну дачну (садівницьку) ділянку	-	-



## **7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **7.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА**

Транспортне обслуговування ділянки проектування здійснюється з вулиці Жулянської, ширина проїзної частини становить 4 метрів, покриття влаштоване з асфальто-бетону.

Проектом не передбачено влаштування додаткових проїздів з існуючої вулиці, в'їзду та виїзду з ділянки проектування. З метою покращення умов безпеки руху, проектом передбачається створення бортових каменів вздовж проїзду та пішохідних доріжок.

### **7.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ**

По вулиці Жулянській в с. Гатне курсують приміські автобусні маршрути, на яких розміщені зупинки через 400-600 метрів.

### **7.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

Шляхи руху пішоходів та велосипедистів проходять по тротуарах вздовж вулиці.

Пішохідні переходи розташовані в безпосередній близькості до межі детального планування та представлені в одному рівні.

Також проектом детального плану території передбачено організацію додаткових пішохідних зв'язків.

### **7.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ**

Зберігання автотранспорту працівників та відвідувачів будівлі торгівлі здійснюється на території відкритої автостоянки. Дана автостоянка розрахована на 9 місць (3 з яких місця для людей з інвалідністю). Також одне з місць передбачено для розміщення пункту зарядки електромобілів. Велостоянки на території комплексу будуть влаштовані на розсуд інвестора.

## **8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

Розділ виконано у вигляді схеми, де подано принципові рішення щодо інженерного забезпечення території проектування.

### **8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ**

#### **Водопостачання**

Водопостачання об'єктів, що проектується, передбачається від існуючої місцевої системи центральної системи водопостачання.

Проектом прийнято другу категорію надійності системи водопостачання за вимогами пункту 8.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Ті елементи системи водопостачання, пошкодження яких може призвести до перебоїв у подаванні води на потреби пожежогасіння, проектом передбачено першої категорії (кільцеві водопровідні мережі з пожежними гідрантами).

Обсяги води на потреби господарсько-питного водопостачання громадської забудови розраховано відповідно до пунктів 11.1.3, 11.1.11 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також ДБН В.2.5-74:2013 табл. 1 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», та табл. А.1, А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Відповідно розрахунків господарсько-питні потреби складуть  $45,0+1,5=46,5$  м<sup>3</sup>/добу.

Схему водопостачання пропонується виконувати згідно з вимогами розділів 9 та 12 ДБН В.2.5-74:2013.

Поливання територій, прилеглих до громадських будівель, пропонується здійснювати окремою системою поливального водопроводу, що може живитись від мереж водопроводу міста або очищених поверхневих вод. Дане питання має бути остаточно вирішене на подальших стадіях проектування.

Гідравлічний розрахунок систем господарсько-питного і протипожежного водопостачання та поливального водопроводу з визначенням їх діаметрів пропонується виконувати на подальших стадіях проектування.

Приєднання до мереж водопроводу міста необхідно здійснювати відповідно до технічних умов, що мають бути отримані в підприємства-балансоутримувача міських мереж на подальших стадіях проектування.

#### **Пожежогасіння території**

Для забезпечення пожежної безпеки території громадської забудови містобудівною документацією передбачається використання існуючого пожежно-рятувального підрозділу у смт Чабани.

Пожежогасіння здійснюється за допомогою спецтехніки та двох гідрантів встановлених на мережі водопроводу.

Будівлі та споруди, інженерні комунікації, дорожня мережа, проїзди, що вже побудовані, знаходяться в задовільному стані, за своїм розміщенням та технологією відповідають санітарно-гігієнічним умовам та протипожежним нормам та забезпечують нормальне функціонування об'єкту.

Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих

будинків та споруд прийняті згідно протипожежних та санітарних розривів.

Проектні рішення забезпечують розміщення будинків та споруд з дотриманням мінімальних, санітарних та протипожежних розривів між ними та з максимально можливим блокуванням будівель та споруд.

Ширина проїзної частини та узбіччя внутрішньомайданчикових шляхів прийнята в залежності від призначення шляхів та організації руху транспортних засобів, у відповідності з вимогами ДБН Б 2-4-3-95.

До будівель та споруд по всій їх довжині забезпечений вільний під'їзд з твердим покриттям пожежних машин:

Відстані між будівлями та спорудами прийняті в залежності від ступеня їх вогнестійкості.

Відстані між будівлями і спорудами передбачено в залежності від прийнятих ступенів вогнестійкості та категорій по вибухопожежній та пожежній небезпеці (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019, ДСТУ Б.В 1.1-36:2016) – Г.

Ступінь вогнестійкості будівель – II.

Згідно з вимогами п.п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5:2016, п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж громадської забудови прийнято згідно з ДБН В.2.5-74 2013, табл. 4 і складають 10,0 л/с на 1 пожежу. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Згідно з ДБН В.2.5-64:2012, табл. 3 розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2 x 2,5 л/с. Разом витрата на внутрішнє пожежогасіння складає 5,0 л/с. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння – 3 години (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013). Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів прийнято 120 хв (таблиця 6 ДБН В.2.5-64:2012).

Об'єм води на зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння складе:

$$V_{пож.} = ((5 \times 2) + (25 \times 3)) \times 4,1 = 348,5 м^3$$

Протипожежний запас води, що має бути уточненим на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»), з урахуванням тригодинного зовнішнього гасіння однієї пожежі і 120-ти хвилинного внутрішнього гасіння однієї пожежі та роботи внутрішніх автоматичних систем пожежогасіння, при одночасному забезпеченні потреб у воді на інші потреби, пропонується зберігати у резервуарах чистої води будівництво яких передбачається на території проектування. У період гасіння пожежі передбачається включення пожежних насосів, встановлення яких також передбачається на території.

Зовнішнє пожежогасіння на території передбачається від пожежних гідрантів Ø125 мм. за ГОСТ 8220-85, що мають бути встановлені на кільцевих водопровідних мережах на відстані один від одного та на відстанях до будівель і споруд, або їх частин, що обслуговуються гідрантами, не більше 200 м по дорогах з твердим покриттям та не менше 5 м (пункти 12.16 та 13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»). У місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП напругою 0,4 кВ проектом пропонується

встановлення світлових показчиків «ПГ», згідно з Правилами пожежної безпеки в Україні, ДСТУ ISO 6309. Внутрішнє пожежогасіння передбачається від пожежних кран-комплектів за ДСТУ4401-2:2005, встановлених всередині будівель.

Остаточні способи гасіння пожеж, об'єми води на потреби пожежогасіння, місця зберігання протипожежного запасу води, конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових показчиків «ПГ» пропонується уточнити на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

### **Водопровідні мережі та споруди**

Водогони та мережі системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу пропонується передбачати кільцевими з поліетиленових труб типу ПЕ-100.

Проектом пропонується облаштування водопровідних колодязів на мережах та камери перемикачів на водоводах передбачати зі збірних залізобетонних елементів.

Проектні водопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у таблиці додатку И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у таблиці додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

За потреби, на розрахунковий етап передбачається перекладання існуючих мереж водопроводу в межах червоних ліній вулиць відповідно до розділу 11.5 згідно з ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

### **Каналізування**

#### **Господарсько-побутова каналізація.**

Розрахункова максимальна добова витрата стічних вод від проектної та існуючої громадської забудови складає  $42+0,5=42,5$  м<sup>3</sup>/добу.

Містобудівною документацією передбачається централізоване каналізування житлової і громадської забудови з відведенням стоків до існуючих мереж міста.

Приєднання до мереж господарсько-побутової каналізації міста необхідно здійснювати відповідно до технічних умов, що мають бути отримані в підприємства-балансоутримувача міських мереж на подальших стадіях проектування.

## **8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ**

На перспективу електропостачання території розробки ДПТ зміна джерела живлення не передбачається.

Розрахунок перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень на проектний етап будівництва для комунально-побутових та господарських споживачів виконується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» за узагальненими показниками споживання електроенергії, в яких враховується громадський сектор території, підприємства комунально-побутового обслуговування, зовнішнє освітлення, системи теплопостачання, водопостачання та водовідведення (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», табл. 11.4).

Приймаємо максимальне сумарне річне електроспоживання території проектування на перспективний період 0,347 млн. кВт·год/рік. Сумарна необхідна потужність джерел електропостачання приймаємо 0,119 МВт.

Для електропостачання проєктної забудови проєктом передбачається підключення до існуючих кабельних мереж 0,4 кВ.

Внутрішні електромережі будівель виконуються за індивідуальними проєктами.

Облік електроенергії громадських споруд передбачається електронними лічильниками, що встановлюються у ВРП.

Блискавкозахист будівель передбачається відповідно до вимог ДСТУ Б В 2.5-38:2008.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати кабельними.

Зовнішнє освітлення території об'єкта передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників.

Живлення мережі зовнішнього освітлення передбачається від ТП 10/0,4 кВ по КЛ-0,4 кВ, управління зовнішнім освітленням в автоматичному та ручному режимах.

Підключення світлових покажчиків «ПГ», що встановлюються на опорах зовнішнього освітлення, передбачаються від мережі зовнішнього освітлення.

Основні положення розділу електропостачання об'єкта приймаються за основу під час виконання робочих креслень об'єкта.

### **8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ**

На теперішній час зі сходу від межі проектування проходить газопровід низького тиску.

На базі природного мережного газу розглядається забезпечення джерела теплопостачання – на опалення і гаряче водопостачання.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання».

Витрати природного мережного газу для споживачів в межах ДПТ, відповідно нормативних показників, на перспективу складуть 1,12 млн.м<sup>3</sup>/рік.

Детальним планом території передбачається підключення проєктної котельні до існуючого газопроводу низького тиску.

Газопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у таблиці додатку И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у таблиці додатку И.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

#### *Заходи щодо енергозбереження*

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності населеного пункту.

Система газопостачання є однією з складових частин системи енергозабезпечення. Від її надійної і гарантованої роботи залежить ефективність роботи встановленого обладнання, що використовує газ та його коефіцієнт корисної дії.

Основними заходами з економії газу є:

- надійна і безпечна робота системи газопостачання – подавання природного газу на газові пальники у кількості і під тиском, які забезпечують максимальний ККД обладнання, що використовує газ;
- вжиття заходів зі своєчасного запобігання аварій і інших порушень у роботі системи газопостачання. Це дасть можливість уникнути матеріальних витрат на ліквідацію наслідків аварії;
- введення жорсткої системи контролю за споживанням і обліком спожитого газу на кожному об'єкті;
- впровадження заходів, які сприяють зменшенню витрат газу на опалення, за рахунок зменшення витрат у житлових будинках, громадських спорудах шляхом застосування нових матеріалів, які зберігають тепло в будівлях та впровадження нових систем теплоізоляції;
- впровадження високо економічного газового обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії.

#### **8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ**

Опалення, вентиляція та гаряче водопостачання громадських споруд передбачається від проектної, окремо розташованої котельні, яка працюватиме на природному газі відповідно до ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» тощо.

Витрати тепла на опалення розраховані по питомим витратам тепла на опалення 1 м<sup>2</sup> площі будинку і споруди.

Витрати тепла на вентиляцію приміщень по нормам витрати повітря на вентиляцію приміщень згідно з відповідними ДБН.

Витрати на гаряче водопостачання визначені відповідно до табл.А.1 та А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Розрахунок теплових потоків для споживачів теплової енергії на розрахунковий строк виконано на підставі таких кліматичних:

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C;
- середня температура найхолоднішого місяця -4,7°C;
- середня температура за опалювальний період -0,1°C;
- тривалість опалювального періоду 176 діб.

Загальна сумарна розрахункова потужність теплоспоживання на територію що проектується складає 1,1 МВт.

Остаточний варіант визначення типу і необхідності кількості енергоресурсів для забезпечення потреб громадської забудови буде виконано на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація») при остаточному виборі кількості, складу споруд і прийнятих технологічних рішень.

#### **8.5. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ**

Забезпечити відновлення обладнання мереж єдиної національної системи зв'язку, телефонного і провідного мовлення, системами оповіщення людей про пожежу та керування евакуацією згідно з нормами і стандартами.

Місця вводу основних мереж інженерного забезпечення в будівлі та місця їх

прокладки від точки в різки в існуючі мережі визначатимуться проектними рішеннями при розробці робочого проекту об'єкту.

## **9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ**

#### ***Вертикальне планування***

Заходи з вертикального планування розроблено згідно планувальних рішень на топографічному матеріалі масштабу 1:1000 і виконано у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2021, ДБН В.2.3-5:2018. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проектної території.

При опрацюванні схеми у частині вертикального планування були вирішені наступні основні питання:

- раціональна організація рельєфу;
- надання нормативного профілю вулицям, що забезпечує нормальний рух транспорту та пішоходів;
- максимальне збереження існуючого природного рельєфу;
- встановлення проектних відміток на перетині осей вулиць та в точках зміни поздовжнього профілю вулиць.

Вертикальне планування території виконано для існуючих та проектних проїздів та вирішено в ув'язці з прилеглими територіями та вуличною мережею. Вертикальне планування територій під окремі об'єкти забудови рекомендується виконати на наступних стадіях проектування.

Висотне вирішення проектної території подано відмітками та ухилами по осям проїзних частин. Проектні відмітки відносяться до верху покриття та встановлені у місцях перетину проїзних частин вулиць. Ухили та відстані представлені у вигляді дробу: в чисельнику – ухил в тисячних, в знаменнику – відстань ухилу в метрах.

При проектуванні нових проїздів передбачено влаштування проїзних частин з асфальтобетонним покриттям. На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування асфальтобетонного покриття та покриття із ФЕМ.

#### ***Організація відведення дощових та талих вод***

В основу проектної схеми та заходів щодо влаштування дощової каналізації покладено існуючу мережу зливостоків. Заходи з організації відведення дощових та талих вод виконано у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14/2012, ДБН В.2.5-75:2013, ДСТУ-Н Б В.2.5-71:2013. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення території.

При опрацюванні схеми у частині відведення дощових та талих вод були вирішені наступні основні питання:

- способи та напрями відведення дощових і талих вод;
- запобігання забруднення підземних вод.

Враховуючи інженерно-геологічні умови, архітектурно-містобудівні умови та рельєф території розвиток системи дощової каналізації, за умови подальшого освоєння території, полягатиме у збереженні існуючих та будівництві проектних закритих мереж по відведенню поверхневого стоку з подальшим підключенням у існуючу мережу.

Підключення проектних мереж у існуючу мережу здійснюється згідно «Правил приймання поверхневого стоку у міську дощову каналізацію», ДБН В.2.5-



75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди». При порушенні гранично допустимої концентрації забруднюючих речовин у дощових стоках, перед скидом у міську мережу необхідно влаштувати локальні очисні споруди дощової каналізації. Для здійснення контролю за дотриманням нормативів випуски дощової каналізації необхідно обладнати контрольними колодязями.

Всього проектом передбачено будівництво мереж дощової каналізації – 0,37 км.

Крім вище перерахованих заходів для забезпечення надійної роботи системи дощової каналізації у межах проектної території необхідно:

–проводити регулярні чергові обстеження водостічних мереж та вчасно ліквідувати недоліки, виявлені під час обстежень.

Остаточні умови підключення та будівництво проектних мереж дощової каналізації виконується згідно ТУ Департаменту транспортної інфраструктури.

Даний розділ підтверджує можливість здійснення планувального рішення проектної території, потребує уточнення і береться за основу на наступних стадіях проектування.

### ***Інженерний захист території***

Внаслідок обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного і планового матеріалів, а також враховуючи архітектурно-планувальні рішення та перспективи розвитку, визначився комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території, який включає захист від підтоплення.

Всі гідротехнічні заходи з інженерної підготовки території виконані, у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення», на стадії схеми і підтверджують технічну можливість і економічну доцільність прийнятих технічних рішень, та на наступній стадії проектування - підлягають уточненню.

Для запобігання процесам підвищення рівня ґрунтових вод, необхідно виконати відповідні заходи із захисту від підтоплення, а саме:

–проводити регулярно поточний та капітальний ремонт водонесучих комунікацій з метою попередження витікання води з труб у ґрунт;

–для захисту підземних споруд глибокого закладання, рекомендується влаштування пластових дренажів, у випадках, коли улаштування трубчастого дренажу з оглядовими колодязями уздовж зовнішнього контуру є не доцільним.

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.

Для детального визначення рівня ґрунтових вод та можливого прояву підтоплення, на послідуєчих стадіях проектування, необхідно виконати більш ретельні та детальні інженерно-геологічні, гідрологічні та інженерно-будівельні вишукування та обстеження ділянок під будинки і споруди, виходячи з яких, приймаються остаточні рішення з інженерного захисту.

Пониження рівня ґрунтової води під капітальну забудову необхідно виконувати на глибину не менше 2,5 м від поверхні землі, а для парків, скверів,

стадіонів – не менше, як на 1,0 м від поверхні землі.

На всій території ДПТ передбачено виконати вертикальне планування та організацію поверхневого стоку.

Об'єми визначені орієнтовно та потребують уточнення на подальших стадіях проектування, виходячи із детального інженерно-геологічного обґрунтування ситуації на проєктованій території по вищеперерахованих факторах.

## **9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

Благоустрій території проєктування виражений максимальним збереженням існуючих деревних насаджень, облаштуванням додаткових зелених зон – газонів, багаторічних трав та квітників. Також по території громадської забудови вздовж шляхів руху транспорту та пішоходів передбачено встановлення щогл з освітленням, на місцях перетину цих шляхів на покритті влаштовуються позначення для підвищення уваги учасників руху для забезпечення безпечного пересування по території.

## **9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ**

Проектними рішеннями детального плану території не передбачається будівництво підземних паркінгів.

## **9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ**

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 р. № 265) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому підприємству, що має відповідну ліцензію Мінприроди на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, передбачається встановлення огорожених майданчиків з твердим покриттям для розміщення контейнерів роздільного збору відходів з санітарним розривом 20 м (відповідно Наказу від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»).

Санітарне очищення населеного пункту – один з найважливіших санітарно-гігієнічних заходів, сприяючих охороні здоров'я населення і навколишнього природного середовища, і включає комплекс робіт по збору, видаленню, знешкодженню і переробці побутових відходів і прибирання території міста.

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 р. № 265) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому підприємству, що має відповідну ліцензію Мінприроди на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, передбачається встановлення огорожених майданчиків з твердим покриттям для розміщення контейнерів роздільного збору відходів з санітарним розривом 20 м (відповідно Наказу від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»).

## 10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

### 10.1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ФОРМУЮТЬСЯ НА ОСНОВІ РОЗРОБЛЕНИХ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень), земель (територій) загального користування, переліку земельних ділянок (за наявності), переліку земельних ділянок для передачі у комунальну власність, безоплатно передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів, розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт.

Рішенням Гатненської сільської ради від 21.12.2023 року № 41/37 надано дозвіл на розроблення детального плану території земельної ділянки для обслуговування будівель торгівлі, площею 0,0884 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:0167) та для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу, площею 0,0616 га (кадастровий номер 3222481601:01:054:5096) за адресою вул. Козацька, с. Гатне, Фастівського району, Київської області передбачено зміну цільового призначення земельної ділянки з кадастровим № 3222481601:01:054:0167 із «02.01 для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд» на «03.07 для обслуговування будівель торгівлі» та земельної ділянки з кадастровим № 3222481601:01:054:5096 із «01.03. Для ведення особистого селянського господарства» на «12.11. Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу».

Водночас, згідно Витягу № 02-11/1519 від 21.08.2023 із містобудівної документації - Генерального плану (внесення змін) поєднаного з детальними планами території окремих частин села Гатне Києво-Святошинського району Київської області, затвердженого рішенням 49 сесії 7 скликання Гатненської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області від 20.03.2020 за № 61 земельна ділянка з кадастровим № 3222481601:01:054:167 та суміжна до неї ділянка з кадастровим № 3222481601:01:054:5096 розташовані **в межах житлової садибної забудови.**

З огляду на те, що в разі зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим № 3222481601:01:054:5096 на землі «для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу» код 12.11, дана ділянка переходить до категорії: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а саме: земельні ділянки транспорту (земельні ділянки, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього

господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту, що не відповідає поставленим задачам та проектним рішенням, а саме: **облаштування паркувального майданчика на 19 автомобілів**, а встановлена функціональна зона (відповідно Додатку 60 до постанови КМ № 1051 від 17.10.2012) –20605.0, Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів (виробничі території) – буде суперечити Генеральному плану.

В даному випадку **рекомендовано** розглянути варіант зміни цільового призначення даної ділянки на **«Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови» код 02.09, категорія: землі житлової та громадської забудови; функціональне призначення (відповідно Додатку 60 до постанови КМ № 1051 від 17.10.2012) - 10102.0, Території житлової садибної забудови (супутнім видом).**

**Перспективний розподіл земель за категоріями , видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень)**

**Таблиця 10.1**

<b>Кадастровий номер</b>	<b>3222481601:01:054:0167</b>	
<b>Використання</b>	<b>існуюче</b>	<b>перспективне</b>
<b>Категорія земель</b>	Землі житлової та громадської забудови	Землі житлової та громадської забудови
<b>Цільове призначення</b>	02.01 для будівництва і обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд	03.07, для обслуговування будівель торгівлі
<b>Угіддя</b>	Прибудинкова територія- 0.0884 га	008.03, землі під соціально-культурними об'єктами - 0.0884 га

<b>Кадастровий номер</b>	<b>3222481601:01:054:5096</b>	
<b>Використання</b>	<b>існуюче</b>	<b>перспективне (рекомендоване)</b>
<b>Категорія земель</b>	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови
<b>Цільове призначення</b>	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови
<b>Угіддя</b>	Сіножаті-0.0616	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами

Крім того, в ДЗК земельна ділянка з кадастровим номером 3222481601:01:054:0167 розміщена з незначним зміщенням відносно фактичного розташування в натурі (на місцевості) та має незначне накладання на ділянку з кадастровим №3222481601:01:054:0196, для усунення даних неточностей **рекомендовано внести зміни в конфігурацію земельної ділянки без зміни її площі шляхом виготовлення Технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.**

## **10.2. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

За результатами топографічного знімання та матеріалами, проєктними рішеннями детального плану території формування нових земельних ділянок не передбачено.

Детальним планом не передбачено територій для передачі по нормам безоплатної приватизації та продажу або передачі земель в оренду.

Відомості про земельні ділянки, які є сформованими, внесені до Державного земельного кадастру.

В процесі прийняття планувальних рішень формування нових земельних ділянок не відбулось

## **10.3. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

В межах території розроблення детального плану території відсутні відомості про земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру. З огляду на це, реєстрація земельних ділянок в межах території розроблення ДПТ не передбачається.

## 11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Проектні рішення детального плану передбачені на один етап: короткостроковий період. Для реалізації ДПТ необхідно розробити робочу документацію з уточненням рекомендацій та проектних пропозицій детального плану території. При реалізації рішень ДПТ необхідне виконання наступних заходів:

- Інженерна підготовка та вертикальне планування (розділ 9 Пояснювальної записки);
- Розміщення інженерних мереж та споруд (розділ 8 Пояснювальної записки);
- Заходи щодо оздоровлення навколишнього середовища (розділ 7 Пояснювальної записки).

### **Основні заходи:**

Внаслідок реалізації містобудівної документації у межах території проєктування необхідною є цілісна система комплексних заходів різного змісту.

#### 1) Містобудівні заходи:

- врахування перспективних планувальних обмежень – охоронних зон та санітарних розривів інженерних мереж тощо;
- озеленення та благоустрій території;
- налагодження ефективної системи санітарного очищення території;
- організація належного водопостачання;
- організація відведення дощових, талих снігових і побутових стоків з території перспективної забудови.

#### 2) Організаційні заходи:

- зменшення впливу на стан атмосферного повітря;
- адаптація до змін клімату;
- зменшення впливу на водні ресурси;
- зменшення впливу на стан земельних ресурсів, ґрунтів;
- заходи зменшення впливу на рослинний та тваринний світ;
- охорона культурної спадщини;
- щодо фізичних факторів впливу на навколишнє середовище (шум та електромагнітне випромінювання);
- зменшення впливу на стан здоров'я населення - встановлення та дотримання планувальних обмежень на території проєктування; влаштування зон зелених насаджень.

#### 3) Адміністративні заходи:

- контроль послідовності реалізації рішень детального плану;
- дослідження складових навколишнього середовища шляхом натурних спостережень (рослинність, тваринний світ) та відбору і аналізу проб (повітря, ґрунту, води) в рамках проведення ОВД, ОВНС.

## 12. ПЕРЕЛІК ІНДИКАТОРІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Таблиця 12.1.

### Основні показники проєкту

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
1	Територія в межах ДПТ	га/%	0,15/100%	0,15/100%
2	Громадської забудови	га/%		
2.1	Будівлі та споруди всього в тому числі:	м <sup>2</sup>		
	громадські	м <sup>2</sup>		396,9
	інженерні	м <sup>2</sup>		
	господарські	м <sup>2</sup>		9
2.2	Функціональні майданчики	га		
	стадіон	га	-	-
	спортивні майданчики	га	-	-
2.3	Площа озеленення всього в тому числі:	га	0,034	0,034
	обмеженого користування (газони, квітники)	га	0,034	0,034
2.4	Площа твердого покриття всього, в тому числі:	га		
	проїзди	га	0,04379	0,04379
	пішохідні доріжки	га		
3.	Вулично-дорожня мережа	м		
	Протяжність проїздів	м		57
	Протяжність пішохідних шляхів	м		
	Стоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	машино-місць		9
4	Чисельність працівників	осіб		14
5	Заклад загальної середньої освіти	учнів	-	-
6	Інженерне забезпечення			
6.1	Водопостачання			
	Водоспоживання, всього	м <sup>3</sup> /добу	н/д	46,5
6.2	Каналізація			
	Сумарний об'єм стічних вод	м <sup>3</sup> /добу	н/д	48,2
6.3	Електропостачання			
	Споживання сумарне	МВт	н/д	347
6.4	Газопостачання			



№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
	Витрати газу, всього	млн. м <sup>3</sup> /рік	н/д	
6.5	<i>Теплопостачання</i>			
	Споживання сумарне	МВт	н/д	
<b>7</b>	<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>			
7.1	Влаштування колекторів дощової каналізації	км	н/д	

## **ДОДАТКИ**

## **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**