

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет (ННІ) _____ **Землевпорядкування** _____

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету (Директор ННІ)

 Землевпорядкування

 (назва факультету (ННІ))

 (підпис) _____ (ПШ)
 « _____ » _____ р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри

 Земельного кадастру

 (назва кафедри)

 (підпис) _____ (ПШ)
 « _____ » _____ р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Детальне планування земельної ділянки під об'єктами торгівлі на
деокупованій території Дмитрівської громади Київської області»**

Спеціальність _____ **193 «Геодезія та землеустрій»** _____
 (код і назва)
 Освітня програма _____ **Геодезія та землеустрій** _____
 (назва)
 Орієнтація освітньої програми _____ **освітньо-професійна** _____
 (освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Гарант освітньої програми
 д.е.н., проф., чл.-кор. НААН

_____ (науковий ступінь та вчене звання)

_____ (підпис)

Андрій МАРТИН

_____ (ПШ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи
 д.е.н., проф., завідувач кафедри
 земельного кадастру

_____ (науковий ступінь та вчене звання)

_____ (підпис)

Наталія МЕДИНСЬКА

_____ (ПШ)

Виконала

_____ (підпис)

Анна ФЕДОРОВСЬКА

_____ (ПШ)

КИЇВ – 2025

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет (ННІ) _____

Землевпорядкування _____

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри земельного кадастру

д.е.н., проф. _____

Наталія МЕДИНСЬКА

(науковий ступінь, вчене звання) (підпис) (ПБ)

« _____ »

р. _____

З А В Д А Н Н Я

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ

Федоровська Анна Олексіївна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність _____

193 «Геодезія та землеустрій»

(код і назва)

Освітня програма _____

Геодезія та землеустрій

(назва)

Орієнтація освітньої програми _____

освітньо-професійна

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Детальне планування земельної ділянки під об'єктами торгівлі на деокупованій території Дмитрівської громади Київської області» затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 року № 2062 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: нормативні та законодавчі документи, матеріали технічних та економічних вишукувальних робіт території, інші графічні матеріали, що обґрунтовують розмір території; планово-картографічний матеріал розташування території; витяг з ДЗК; інші обґрунтовуючі матеріали.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи детального планування території.

2. Стратегія просторового розвитку території. Аналіз території дослідження.

3. Результати досліджень та проектні рішення.

Перелік графічного матеріалу (за потреби):

Детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, площею 2,600 га, з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області, а саме:

1. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.
2. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.
3. План функціонального зонування території.
4. Схема транспортної мобільності та інфраструктури.
5. Схема інженерного забезпечення території.
6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.
7. План сучасного використання земель.

Дата видачі завдання « _____ » _____ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи _____ Наталія МЕДИНСЬКА
(підпис) (прізвище та ініціали)

Завдання прийняла до виконання _____ Анна ФЕДОРОВСЬКА
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

РЕФЕРАТ

Магістерська кваліфікаційна робота на тему «Детальне планування земельної ділянки під об'єктами торгівлі на деокупованій території Дмитрівської громади Київської області» складається з 3 розділів, 81 сторінки, 8 таблиць, 20 рисунків та 50 використаних джерел.

В першому розділі магістерської кваліфікаційної роботи описуємо теоретичні основи детального планування території, визначаємо поняття і завдання містобудівної діяльності як засобу підвищення ефективності управління розвитку населених пунктів. Подаємо характеристику нормативно-правової бази містобудівного та земельного планування, описуємо основні принципи й етапи розроблення детальних планів територій.

В другому розділі детально зосереджуємося на оцінці існуючої ситуації та принципах планувально-просторової організації території. Описуємо містобудівні та природно-кліматичні умови с. Гурівщина Бучанського району Київської області. Проводимо аналіз функціонального призначення земель, існуючих обмежень у використанні ділянок та оцінку існуючої інфраструктури.

Третій розділ присвячений безпосередньо обґрунтуванню розміщення об'єкту торгівлі, описуючи проектні рішення та обмеження земельної ділянки. Описуємо функціональне зонування території детального планування, параметри забудови, особливості землеустрою і землекористування. Розробляємо Детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області, а саме: схему сучасного використання території та схему існуючих обмежень у використанні земель; проектний план та схему проектних обмежень у використанні земель; план функціонального зонування території; схему транспортної мобільності та інфраструктури; схему інженерного забезпечення території; схему інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування; план сучасного використання земель.

Ключові слова: Детальний план, Генеральний план, містобудування, населений пункт, просторовий розвиток, містобудівна діяльність.

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	5	
ВСТУП	7	
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ		
ТЕРИТОРІЇ.....	11	
1.1. Містобудівна діяльність як засіб підвищення ефективності управління розвитку населеного пункту	11	
1.2. Сутність і завдання детального планування територій.....	15	
1.3. Нормативно-правова база містобудівного та земельного планування	17	
РОЗДІЛ 2 СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ.		
АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖЕННЯ	19	
2.1. Містобудівні та природно-кліматичні умови с. Гурівщина	19	
2.2. Комплексна оцінка території дослідження її просторово-планувальна структура.....	21	
2.3. Сучасний стан землекористування та функціональне призначення земель.....	24	
2.4. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок	27	
2.5. Оцінка існуючої інфраструктури та забезпечення населення торговельними об'єктами.....	28	
РОЗДІЛ 3 РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ		32
3.1. Обґрунтування проектних рішень під розміщення об'єктів торгівлі.	32	
3.2. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	35	
3.3. Функціональне зонування території детального планування	38	
3.4. Забудова територій та господарська діяльність.....	46	
3.5. Землеустрій та землекористування	61	
3.6. Техніко-економічні показники проекту.....	62	
ВИСНОВКИ.....	64	
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	69	
ДОДАТКИ.....	75	
ДОДАТОК А Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.....	76	
ДОДАТОК Б Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.....	77	
ДОДАТОК В План функціонального зонування території.....	78	
ДОДАТОК Д Схема транспортної мобільності та інфраструктури.....	79	
ДОДАТОК Е Схема інженерного забезпечення території.....	80	
ДОДАТОК Ж Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.....	81	
ДОДАТОК И План сучасного використання земель.....	82	

ВСТУП

Актуальність. Тема магістерської кваліфікаційної роботи є досить поширеною та важливою, оскільки питання відновлення та раціонального використання територій деокупованих громад набуває особливого значення в умовах післявоєнної відбудови України. Дмитрівська територіальна громада зазнала значних руйнувань унаслідок бойових дій у 2022 році – за даними Київської обласної військової адміністрації, пошкоджено понад 30% об'єктів торгівельної інфраструктури та близько 25% громадських будівель. Станом на сьогодні, розроблення детальних планів території є важливим інструментом для раціонального використання простору, створення умов для розвитку будь-якого рівня бізнесу задля економічної стабільності регіону, а також є основою для подальшої забудови та благоустрою. Проектування об'єктів торгівлі сприяє впорядкуванню місцевої інфраструктури, створенню робочих місць та забезпеченню населення товарами першої необхідності. Планування має враховувати не лише потреби економічного відновлення, а й аспекти екологічної безпеки, ефективного використання природних ресурсів та комфортного середовища для проживання.

Метою магістерської кваліфікаційної роботи є розробка детального плану території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області, враховуючи соціально-економічні, правові та екологічні аспекти.

Завданням магістерської кваліфікаційної роботи є:

1. Проаналізувати теоретичні основи детального планування території та нормативно-правову базу містобудівного та земельного планування.
2. Провести комплексну оцінку досліджуваної території: містобудівні, природно-кліматичні та соціально-економічні умови території. Дослідити сучасний стан землекористування, існуючу інфраструктуру та рівень забезпечення населення об'єктами торгівлі.
3. Провести функціональне зонування території, обґрунтувати параметри забудови, схеми інженерного забезпечення, транспортної

інфраструктури та благоустрою території.

4. Розробити та обґрунтувати проектні рішення та обмеження детального плану території щодо розміщення об'єктів торгівлі з урахуванням потреб громади та чинних містобудівних норм.

5. Розробити детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області, а саме: схему сучасного використання земель та існуючих обмежень; план проектних обмежень; функціонального зонування; схему транспортної мобільності та інфраструктури; інженерного забезпечення території; благоустрою території та вертикального планування; план сучасного використання земель.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка в межах с. Гурівщина, Дмитрівської територіальної громади Бучанського району Київської області, призначена для розміщення об'єкту торгівлі.

Предметом дослідження є процес детального планування та просторової організації земельної ділянки під об'єкт торгівлі, враховуючи аналіз функціонального зонування, інженерного забезпечення, благоустрою та екологічних обмежень.

Дослідження в магістерській кваліфікаційній роботі базується на методах: науковий, статистичний та аналітичний згідно інформації про стан та використання території земель в населеному пункті. А також для реалізації поставлених завдань: системний аналіз; абстрактно-логічний та причинно-наслідковий; метод аналогій та порівнянь; економіко-статистичний та експериментальний, розрахунково-аналітичний, монографічний, проектування.

Апробація дослідження відбувалась через подання тез на конференції:

1. Міжнародна конференція молодих вчених та студентів «GEOPOINT 2024». Факультет землевпорядкування Національний університет біоресурсів та природокористування України, 7-8 березня 2024 року. Федоровська А. О., Мединська Н. В. «Проблема розселення приміської зони великого міста».

2. Конференція «День студентської науки» в Черкаському державному технологічному університеті. Збірник тез доповідей студентської науково-практичної конференції ЧТДУ. Черкаський державний технологічний університет, 23-24 квітня 2024 року. Федоровська А. О., Мединська Н. В. «Планування територій для оперативного вирішення проблеми місць розселення ВПО на прикладі територіальних громад Київщини».

3. Всеукраїнська науково-практична інтернет-конференція «Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал території». Львівський національний університет природокористування, 14 травня 2024 року. Федоровська А. О., Мединська Н. В. «Планування територій для оперативного вирішення проблеми місць розселення ВПО на прикладі територіальних громад Київщини».

4. Всеукраїнська науково-практична інтернет-конференція «Агроландшафти: інноваційні підходи у землеустрої та плануванні територій». Полтавський державний аграрний університет, 15 травня 2024 року. Федоровська А.О., Новаковська І.О. «Адаптація бізнесу до глобальних тенденцій: роль індексу легкості ведення бізнесу в умовах діджиталізації та нестабільного стану в Україні».

6. Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених, студентів та аспірантів «GEOPOINT 2025». Факультет землевпорядкування Національний університет біоресурсів та природокористування України, 6-7 березня 2025 року. Федоровська А. О., Мединська Н. В. «Містобудівне планування земельних ділянок під торговельні об'єкти в умовах відновлення».

7. Всеукраїнська науково-практична конференція «Технології та бізнес: інтеграція, перспективи, можливості». Державний торговельно-економічний університет, 18 квітня 2025 року. Федоровська А.О., Бутенко Є.В. «Адаптація систем управління земельними ресурсами до потреб післявоєнного відновлення України».

8. Всеукраїнська науково-практична конференція «Землеустрій та кадастр: наукові та освітні тренди». Факультет технологій та бізнесу Державного

торговельно-економічного університету, 23 квітня 2025 року. Федоровська А.О.,
Бутенко Є.В. «Адаптація систем управління земельними ресурсами до потреб
післявоєнного відновлення України».

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Містобудівна діяльність як засіб підвищення ефективності управління розвитку населеного пункту

Містобудівна діяльність – це комплексна, багатогранна та управлінська діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян для забезпечення сталого планування розвитку територій населених пунктів, створення належних умов для життєдіяльності населення, забезпечення підтримки соціально-економічного розвитку з урахуванням принципів екологічної безпеки у довгостроковій перспективі [1].

Основні напрямки містобудівної діяльності детально наведено на рис 1.1.



Рис. 1.1. Основні напрямки містобудівної діяльності

До основних аспектів містобудівної діяльності належить планування та забудова територій населених пунктів [1].

Планування просторового розвитку – це процес розроблення та затвердження містобудівної документації задля здійснення контролю в сфері містобудування та обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням. Ключові аспекти та завдання планування територій наведено на рис. 1.2 [2].



Рис. 1.2. Ключові аспекти та завдання планування територій

Містобудівна документація згідно чинного Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI визначається як затвержені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Підґрунтя для розробки документації з містобудування наведено на рис. 1.3 [1].



Рис. 1.3. Основа для розроблення містобудівної документації

Документація є інструментом державного регулювання планування територій і поділяється на три рівні а саме: державний, регіональний та місцевий. Рівні та види документацій детально наведено на рис. 1.4 [1].

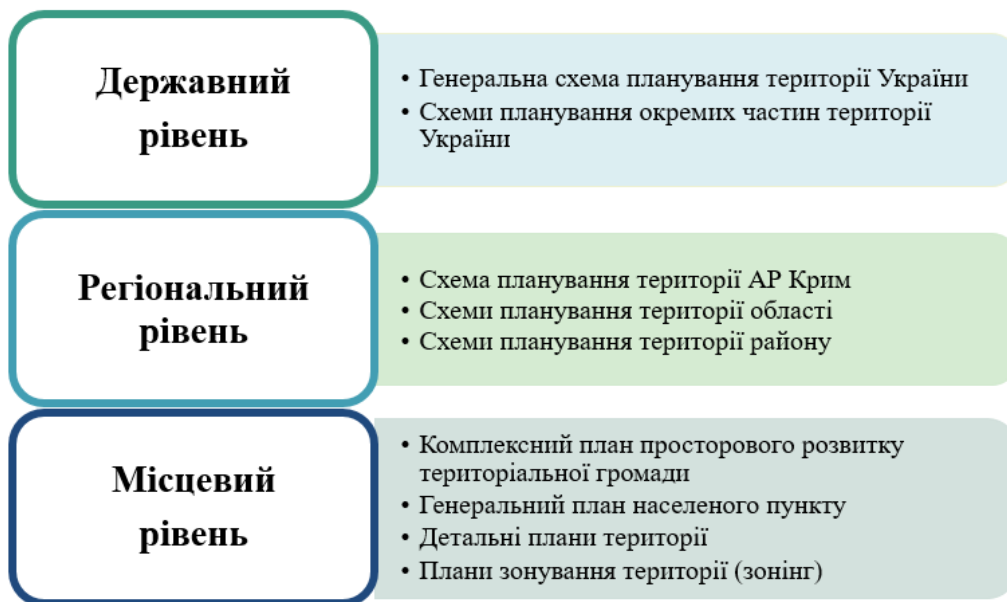


Рис. 1.4. Основа для розроблення містобудівної документації

До державного рівня документації відноситься Генеральна схема планування території України та Схеми планування окремих частин території України [3].

Генеральна схема планування території України сприяє раціональному та збалансованому використанню території України, організації та збереженню збалансованого життєвого простору, охорони пам'яток історії та культури, довкілля, визначення державних пріоритетів розвитку систем розселення, виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, а також охорони здоров'я населення.

Генеральна схема планування території України розроблена Українським державним науково-дослідним інститутом «Діпромiсто» і затверджена Законом України «Про Генеральну схему планування території України» 7 лютого 2002 р. Графічні матеріали включають 27 карт, в тому числі території історико-культурного призначення наведені на рис. 1.5 [3].



Рис. 1.5. Території історико-культурного призначення у контексті Генеральної схеми планування території України

Схеми планування окремих частин території України розробляються за рішенням Кабінету Міністрів України, і можуть стосуватись кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій [1].

До регіонального рівня документації відносяться Схема планування території Автономної Республіки Крим, області та району.

Схема планування території області є першоосновою для розроблення системи стратегічних та прогнозних документів щодо здійснення регіональної політики та реформування адміністративно-територіального устрою.

Схема планування території району за структурою та загальним спрямуванням дуже нагадує схему планування території області, але має більш господарську спрямованість, що значною мірою зумовлено масштабом проблем та можливостями їх вирішення [1].

До місцевого рівня документації відносяться комплексний план

просторового розвитку територіальних громад, генеральний план населеного пункту та детальний план території.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища [1].

Генеральний план населеного пункту – визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Обґрунтовує довгострокову стратегію планування та забудови території населеного пункту [1].

Детальний план території – деталізує положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території [1].

План зонування території (або зонінг) – розробляється як складова частина комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених функціональних зон [1].

1.2. Сутність і завдання детального планування територій

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території – це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території [1].

Детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без

зміни функціонального призначення цієї території. Мета розроблення детального плану території наведена на рис 1.6 [1].



Рис. 1.6. Мета розроблення детального плану території

Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів. Основні складові та завдання наведено на рис. 1.7 [1].



Рис. 1.7. Складові детального плану території

Згідно даної магістерської кваліфікаційної роботи було розроблено детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070, площею 2,6000 га, що розташована в межах с. Гурівщина Бучанського району Київської області. Згідно чинного законодавства дана містобудівна документація відноситься до документації на місцевому рівні.

Підставою для розроблення детального плану території є рішення Дмитрівської територіальної громади «Про надання згоди на розробку детального плану території» № 22/25 від 24.01.2023 року [6].

Основою для розроблення детального плану є:

- завдання на проектування;
- інженерно-топографічний план в М 1:500;
- дані Державного земельного кадастру станом на 2024 р.;
- вихідні документи та натурні обстеження.

1.3. Нормативно-правова база містобудівного та земельного планування

Правова основа формування, ведення та організації містобудівної діяльності здійснюється на підставі чинних законів України, нормативних документів, Постанов Кабінету Міністрів України та державних будівельних норм, що затверджені органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування для правових, організаційних та технічних засад використання та розвитку територій [4].

Під час розроблення детального плану було враховано законодавчі та нормативні документи: Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. [7]; Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-V від 07.07.2011 р. [8], Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 р. [1]; Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII від 16.11.1992 р. [2]; Закон України «Про охорону земель» № 962-IV від 19.06.2003 р. [9]; Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» № 2354-VIII від

20.03.2018 р. [10]; Кодекс цивільного захисту України № 5403-VI від 02.10.2012 р. [11]; Постанова КМУ «Про містобудівний кадастр» № 559 від 25.05.2011 р. [12]; Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» № 926 від 01.09.2021 р. [13]; Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» № 1051 від 17.10.2012 р. [14]; Постанова КМУ «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту» № 733 від 27.09.2017 р. [15]; Постанова КМУ «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій» № 841 від 30.10.2013 р. [16].

А також ряд державних будівельних норм та стандартів: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [17]; ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» [18]; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» [19]; ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» [20]; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» [21]; ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди» [22]; ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» [23]; ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» [24]; ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення» [25]; ДБН В.1.1-7 2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» [26]; Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96.

РОЗДІЛ 2

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ. АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Містобудівні та природно-кліматичні умови с. Гурівщина

Гурівщина – село в Україні, у Бучанському районі Київської області, належить до Дмитрівської територіальної громади. Площа села налічує 4,738 км², а населення становить близько 298 осіб. Місце розташування с. Білогородка на картах зображено на рис. 2.1 та 2.2 [27].



Рис. 2.1. Місце розташування с. Гурівщина в межах території України



Рис. 2.2. Місце розташування с. Гурівщина в межах Бучанського району Київської області

Рельєф. Поверхня Київської області – це горбиста рівнина із загальним нахилом до долини Дніпра. Основна частина території області розміщена в південно-західній частині Східноєвропейської рівнини, на так званому Київському шельфі. Особливо сильно на форми сучасного рельєфу області вплинуло так зване дніпровське зледеніння, під час якого льодовик вкривав більшу частину півночі України і сучасної території Київської області. За характером рельєфу ділиться на три частини. Північна частина зайнята Поліською низовиною (висота до 198 м). Лівобережжя займає Придніпровська низовина з розвиненими річковими долинами. Південно-західна частина зайнята Придніпровською височиною – найбільш розчленованою і піднятою частиною

області з абсолютними висотами до 273 м. Більш детально рельєф Київської області та інтерактивну карту рельєфу с. Гурівщина зображено на рис. 2.3 та 2.4 [28].

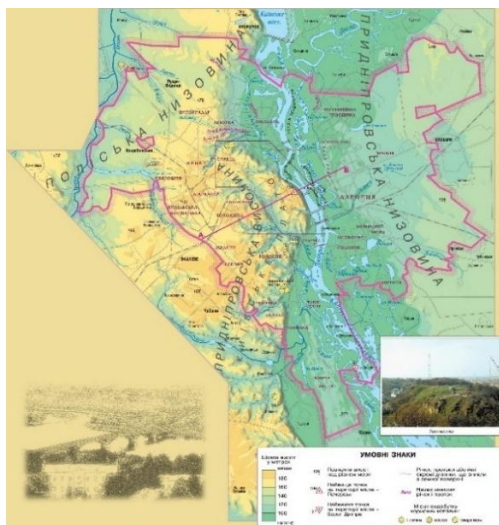


Рис. 2.3. Рельєф Київської області

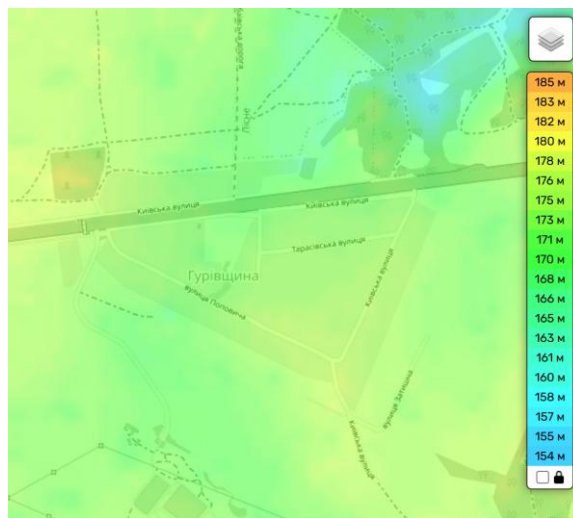


Рис. 2.4. Інтерактивна карта рельєфу с. Гурівщина

Клімат. Клімат Київської області – помірно-континентальний, м’який з достатньою кількістю вологи. Зима тривала, порівняно тепла; літо – достатньо тепле й вологе. Середня температура січня -6°C , липня $+19,5^{\circ}\text{C}$. Тривалість вегетаційного періоду 198-204 дні. Сума активних температур поступово збільшується з Півночі на Південь від 2480 до 2700 $^{\circ}\text{C}$. За рік на території області випадає 500-600 мм опадів, головним чином влітку. Середньомісячну температуру повітря Київської області зображено на рис. 2.5 [28].



Рис. 2.5. Середньомісячну температуру повітря Київської області

Грунти. На півночі поширені дерново-підзолисті, у долинах річок – дерново-глеєві, лучні й болотні ґрунти. У центральній частині під лісами – опідзолені чорноземи, темно-сірі і світло-сірі лісові ґрунти; у південних районах – глибокі малогумусні чорноземи. На Лівобережжі зустрічаються лучно-чорноземні, лучні солонцюваті, солончакові і болотні солончакові ґрунти. Ґрунтовий покрив досить різноманітний, природна родючість ґрунтів невисока. Карту ґрунтів в адміністративних межах Київської області зображено на рис. 2.6 – 2.7 [28].

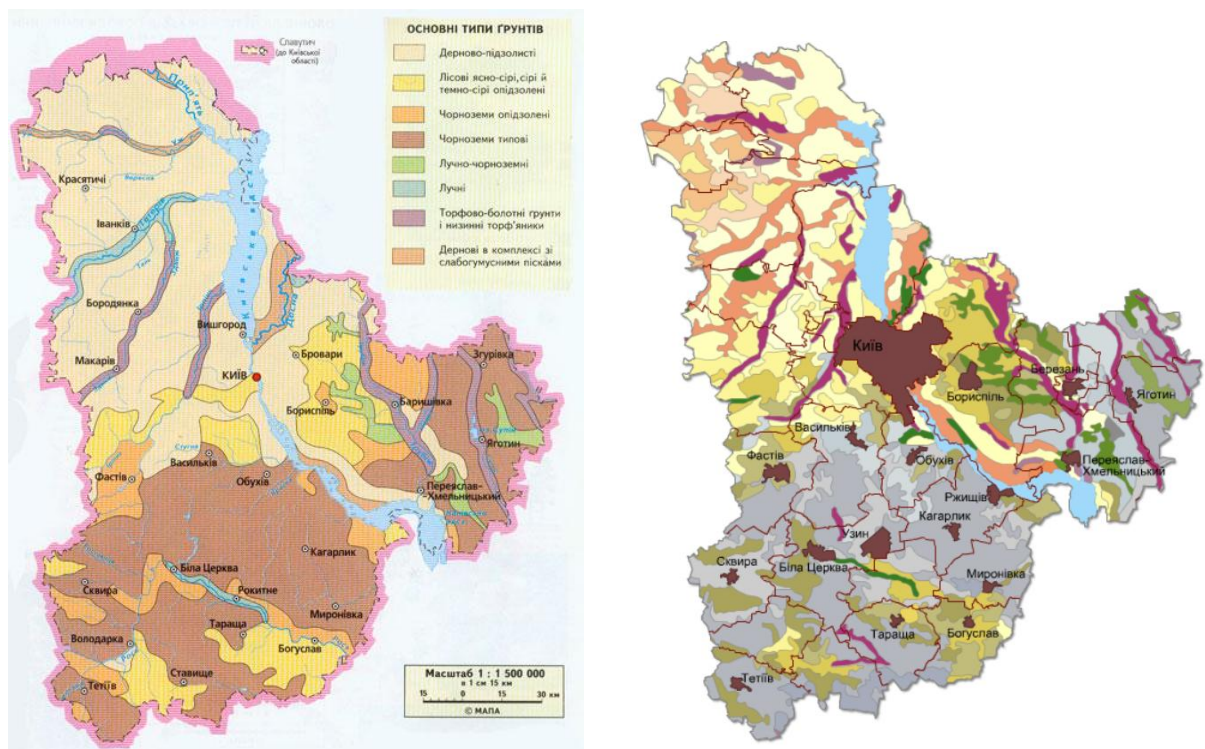


Рис. 2.6.-2.7. Карта ґрунтів в адміністративних межах Київської області

2.2. Комплексна оцінка території дослідження її просторово-планувальна структура

Територією дослідження є земельна ділянка, що розташована в центральній частині громади, в існуючих межах с. Гурівщина Дмитрівської територіальної громади Бучанського району Київської області. Земельна ділянка перебуває у комунальній власності Дмитрівської територіальної громади і знаходиться в оренді ТОВ «Яремія», має площу 2,6000 га [27].

Територія проектування при реалізації містобудівних заходів згідно даної містобудівної документації на перспективу планується до використання як громадська забудова.

Згідно існуючих умов, територія проектування має форму схожу до трикутника і межує:

- на півночі – із територією загального користування (смугою відведення автодороги Київ-Чоп);
- на сході – із територією громадської забудови;
- на сході – із територією громадського призначення;
- на південному-сході – із територією сільськогосподарського призначення;
- на південному-заході – із територією існуючої житлової забудови.

Місце розташування території проектування зображено на рис 2.8.



Рис. 2.8. Територія розташування ділянки на Google Maps

Відповідно до Схеми планування території Київської області, територія проектування передбачена як сельбищна територія і межує із автодорогою міжнародного значення (Е-40), яка в межах України має назву (М-06) Київ-Чоп. Фрагмент схеми планування території Київської області зображено на рис. 2.9.

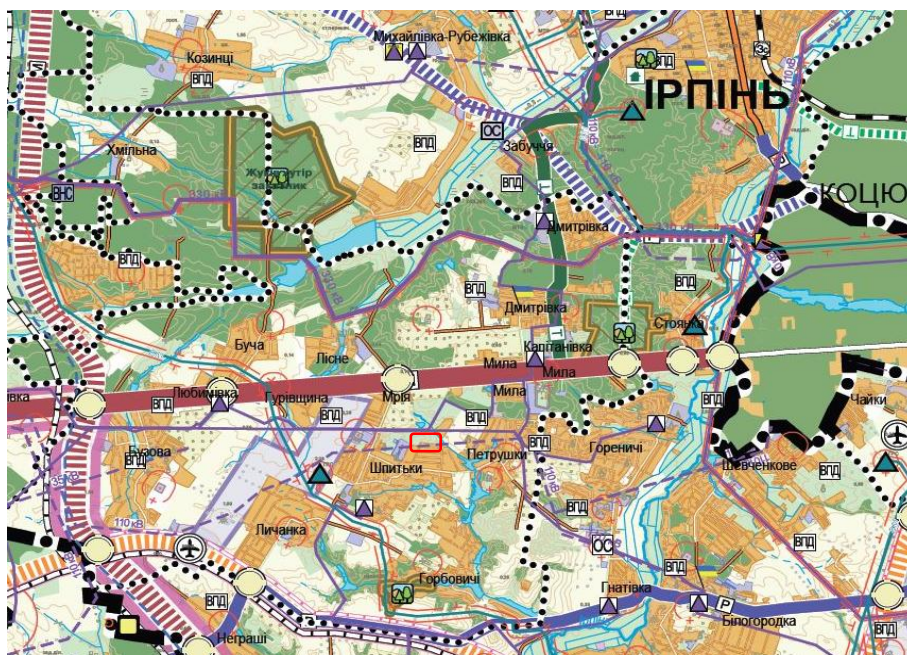


Рис. 2.9. Фрагмент схеми планування території Київської області

Основною планувальною віссю слугує існуюча автодорога Київ-Чоп, по якій здійснюється основний зв'язок із містом Київ та прилеглими населеними пунктами.

Територія проектування перебуває в існуючих межах с. Гурівщина, і чинним генеральним планом с. Гурівщина визначена як громадська територія.

Планувальний каркас ділянки проектування визначено існуючою вулично-дорожньою мережею, яка склалась історично, а також з врахування проектних рішень Проекту «Будівництво транспортної розв'язки в різних рівнях на км 30+350 автомобільної дороги М-06 Київ-Чоп, Київської області» (Звіт експертизи ДП «Спеціалізована державна експертна організація-Центральна служба української державної будівельної експертизи № 28-0170-18 від 23.04.2019 р.»).

На момент розроблення даного детального плану території, розробляється проект внесення змін до генерального плану с. Гурівщина із врахуванням нової вулично-дорожньої мережі.

Площа детального плану території визначена відповідно до рішення на розроблення містобудівної документації та становить 2,600 га. Також при розробленні детального плану території враховувались проектні рішення, які

були закладені містобудівною документацією на прилеглих територіях. Генеральний план с. Гурівщина Бучанського району Київської області та схему адміністративно-територіального устрою Бучанського району зображено на рис. 2.10 та 2.11.



Рис. 2.10. Генеральний план с. Гурівщина Бучанського району Київської області

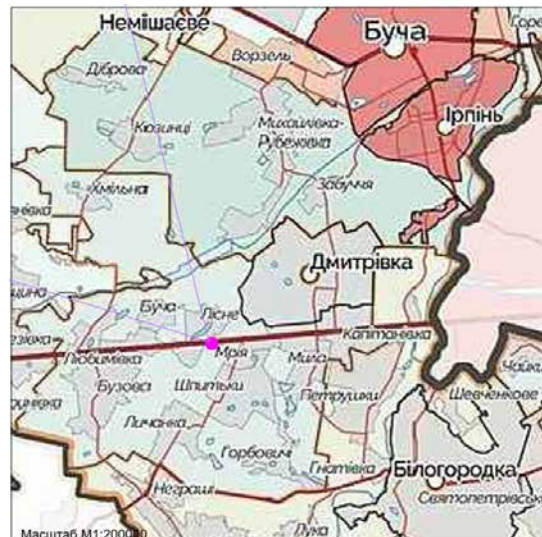


Рис. 2.11. Схема адміністративно-територіального устрою Бучанського району

2.3. Сучасний стан землекористування та функціональне призначення земель

Детальний план охоплює одну земельну ділянку, загальною площею 2,600 га, що перебуває у комунальній власності. Інформацію, про земельну ділянку наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Сучасне використання земель

Кадастровий номер ділянки	Площа ділянки	Тип власності	Цільове призначення	Категорія земель
3222480803:03:001:0070	2,600 га	Комунальна власність	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Землі житлової та громадської забудови

Природоохоронні та ландшафтні території. Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної

документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. № 926, **природоохоронні території та об'єкти** – це території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО [13].

Водно-болотні угіддя міжнародного значення, курортно-рекреаційні зони, особливо цінні землі, об'єкти природно-заповідного фонду, території Смарагдової мережі та об'єкти культурної спадщини в межах території проектування відсутні.

Розміщення заповідних територій по відношенню до території проектування зображено на рис. 2.12.

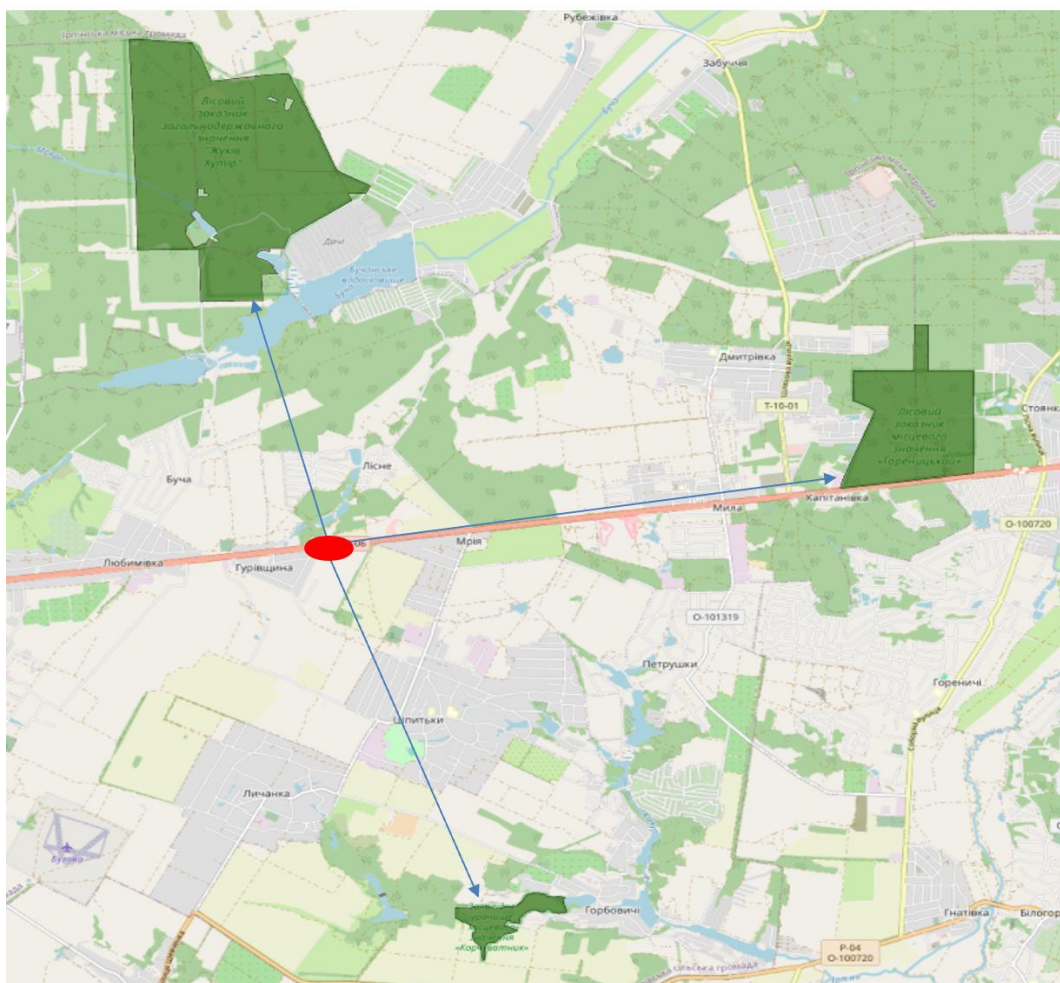


Рис. 2.12. Розміщення заповідних територій по відношенню до території проектування

Територія планованої діяльності знаходиться поза межами природоохоронних об'єктів або такими, що вважаються унікальними об'єктами дикої природи. Найближчий природо-заповідний об'єкт – заповідного урочища місцевого значення «Корчуватник» по відношенні до території проектування, розташований на південний-схід від території проектування орієнтовно за 500 метрів.

Лісовий заказник місцевого значення «Гореницький» знаходиться за 20 метрів на схід від території проектування і Лісовий заказник загальнодержавного значення «Жуків Хутір» знаходиться за 20 метрів на північ від території проектування.

Території Смарагдової мережі. Смарагдова мережа України (англ. Emerald Network) – українська частина Смарагдової мережі Європи. Метою створення Смарагдової мережі Європи є збереження природної фауни, флори та оселищ. Вона була ініційована та координується Бернською конвенцією (1979). Смарагдовий об'єкт – це природна територія, на якій проживають зникаючі та цінні види рослин і тварин, які мають міжнародне значення і перелічені в Резолюції № 6 (1998) Бернської конвенції, а також містить природні середовища існування (оселища), які перелічені в Резолюції № 4 Бернської конвенції.

За даними Emerald Network in Ukraine – Смарагдової мережі України – територія провадження планованої діяльності не відноситься до територій Смарагдової мережі. Планована діяльність не буде мати впливу на стан вказаних об'єктів.

Розміщення об'єктів Смарагдової мережі України по відношенні до території проектування за даними Emerald Network in Ukraine зображено на рис. 2.13.

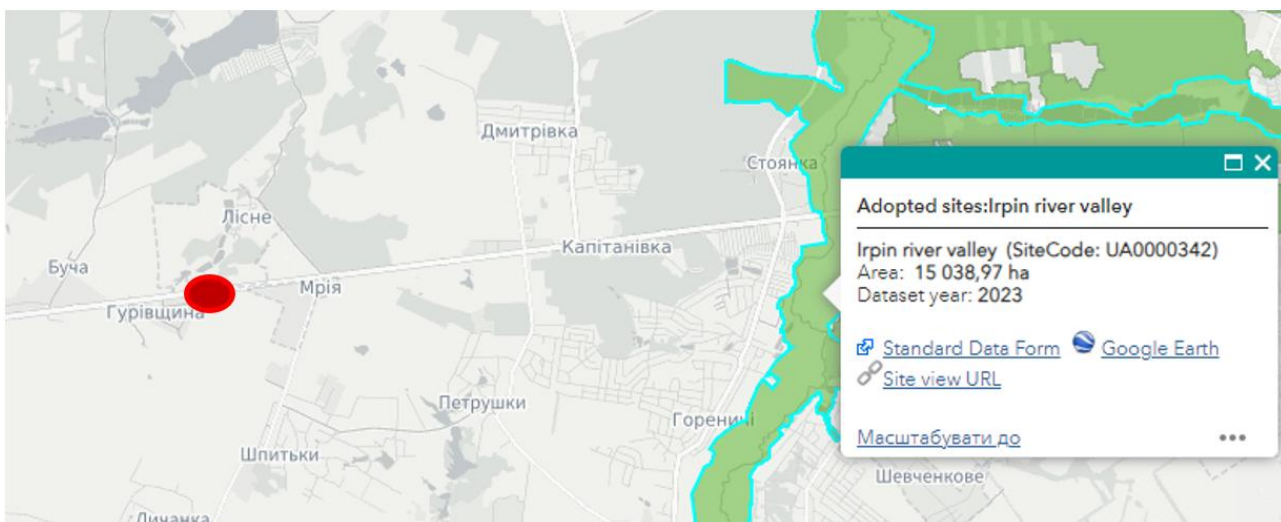


Рис. 2.13. Розміщення об'єктів Смарагдової мережі України по відношенні до території проектування за даними Emerald Network in Ukraine

2.4. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Керуючись матеріалами топографічного знімання та відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проектом визначені наступні існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельні ділянки:

Клас 1:

- території в червоних лініях;

Клас 2:

- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку – 2 м по обидва боки від осі кабелю;
 - відстань від бровки земляного полотна до житлової забудови, садівницьких товариств – 100 м відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» (п. 5.25);
 - прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах – 25 м від існуючої водойми площею до 3 га.

Відповідно до додатку № 6 Постанови № 1051 «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» код обмежень у використанні земельних ділянок визначено:

- 01.03.1 – санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту;
- 01.04 – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку;
- 05.02 – прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах;
- 06.01.1 – територія в червоних лініях.

Відповідно до даних державного земельного кадастру, в межах земельної ділянки з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070 встановлені наступні обмеження:

- 01.03 – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (площа обмежень 1,8978 га);
- 01.03.1 – санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (площа обмежень 1,8978 га);
- 05.02 – прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (площа обмежень 0,2620 га).

Дані обмеження запроектовано на Детальному плані території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області: Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель наведено в додатку А.

2.5. Оцінка існуючої інфраструктури та забезпечення населення торговельними об'єктами

Забудова території та господарська діяльність. Територія проектування на південному-заході межує із територією існуючої житлової забудови с. Гурівщина, але об'єктів житлової забудови в межах території проектування немає і не передбачалось. Також не виявлено в межах території проектування

існуючих ділових центрів та інноваційних об'єктів.

Земельна ділянка з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070 має цільове призначення 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, однак містобудівні умови та обмеження щодо розміщення об'єктів забудови не видавалися, тому будівництво не відбувається.

В межах території проектування відсутні виробничі будівлі та споруди.

Відповідно до діючого генерального плану с. Гурівщина, об'єкти культурної спадщини, історичні ареали населених місць, історико-культурні заповідники та території, охоронювані археологічні території в межах території проектування відсутні.

Обслуговування населення. В межах території проектування установи та організації громадського обслуговування населення відсутні. Заклади, які надають адміністративні та соціальні послуги у сфері обслуговування населення, знаходяться в центральній частині с. Гурівщина, с. Бузова та с. Дмитрівка.

Транспортна мобільність та інфраструктура. В межах території проектування існуючі елементи вулично-дорожньої мережі відсутні. Однак, проектними рішеннями поряд запроектована транспортна розв'язка в різних рівнях, яка частково проходить по території проектування і накладає планувальні обмеження.

Основний заїзд до існуючої території проектування здійснюється із існуючої вулиці Київська с. Гурівщина. Крім того, територія проектування прилягає до смуги відведення автодороги Київ-Чоп, по якій здійснюється основний зв'язок із прилеглими населеними пунктами та м. Київ. Споруди зовнішнього транспорту в межах території проектування відсутні.

В межах території проектування відсутня існуюча дорожньо-транспортна інфраструктура, відсутні існуючі автобусні зупинки. Найближча облаштована зупинка розташована за 80 м на захід від території проектування, вздовж автодороги Київ-Чоп.

Пасажирське перевезення біля території проектування забезпечується існуючими маршрутами громадського пасажирського транспорту в зовнішньому сполученні.

На момент розроблення ДПТ пішохідні зв'язки в межах території проектування, організована велосипедна інфраструктура – відсутні. На території проектування існуючий паркувальний простір не організований.

Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації. В межах території проектування існуючі мережі водопостачання та водовідведення відсутні. Джерел водопостачання в межах території проектування немає.

В західній частині, вздовж вул. Київська проходять є існуючі мережі електропостачання, а саме ПЛ-0,4 кВ та ПЛ-10 кВ. Живлення повітряних ліній здійснюється від розподільних мереж енергосистеми ПАТ «Київобленерго».

На даний час газопостачання в межах території проектування відсутнє. Найближчий існуючий розподільного газопроводу високого тиску проходить за 145 м на південь від території проектування, вздовж вулиці Тарасівська. Газопровід низького тиску проходить по вул. Київська, за 24 м на південний-захід від території проектування.

Централізованих мереж тепlopостачання, мережі трубопровідного транспорту в межах території проектування немає. На момент розроблення містобудівної документації в межах території проектування відсутні телекомунікаційні мережі та об'єкти.

Через територію проектування проходять кабелі зв'язку, частина з них вже не діюча, решта перебуває на етапі отримання дозволів щодо їх перенесення за межі території проектування.

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

Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод;
- зняття верхнього шару ґрунту;
- підсіпку територій.

Згідно з інженерно-будівельною оцінкою території (ДБН Б 2.2-12:2019) на підставі аналізу території та природних факторів, територія, що розглядається, відноситься до сприятливих та малосприятливих для будівництва.

Негативні фізико-геологічні явища та процеси в межах території проектування відсутні. В межах ділянки знаходяться насипи ґрунту.

В східній частині в межах території проектування знаходиться частина водойми (став орієнтовною площею 0,36 га). Зазначена водойма знаходиться на земельних ділянках, які перебувають у приватній власності і визначені як території громадської забудови. Водойма не відноситься до земель водного фонду. В літній період вона пересихає. Крім того, проектними рішеннями Проекту «Будівництво транспортної розв'язки в різних рівнях на км 30+350 автомобільної дороги М-06 Київ-Чоп, Київської області» передбачено облаштування транспортної розв'язки в тому числі і за рахунок території водойми.

Благоустрій території на час розроблення містобудівної документації відсутній. Територія проектування довгий час не використовувалась і не освоювалась, тому поросла травою та чагарниками, а також самосійними деревами, серед яких переважає вільха.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж, об'єктів.

Утилізація твердих побутових відходів з території проектування на даний час відсутня. В межах Дмитрівської сільської ради утилізація твердих побутових відходів здійснюється на договірних умовах з експлуатуючою організацією, що обслуговує громаду.

РОЗДІЛ 3

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ

3.1. Обґрунтування проектних рішень під розміщення об'єктів торгівлі

Відповідно до проектних рішень детального плану територія проектування визначена як сельбищна територія – територія громадської забудови. На перспективу (понад 10 років) територію і надалі передбачається використовувати, як громадська забудова.

Проектні рішення детального плану території базовані на:

- намірах землекористувачів земельної ділянки та замовника, визначених в завданні на розроблення детального плану території та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні існуючої та проектної мережі вулиць та проїздів, зокрема розв'язки в різних рівнях;
- врахуванні існуючих та проектних планувальних обмежень;
- суміщення планувальної структури проекту з планувальною структурою оточуючих територій.

Проектними об'єктами державних та регіональних інтересів, розміщення яких передбачено на території детального плану та визначено проектною документацією є розміщення транспортної розв'язки в різних рівнях на автодорозі Київ-Чоп.

Комплексний план на територію Дмитрівської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.

Відповідно до проектних рішень, територія проектування з півночі межує із смугою відведення автодороги Київ-Чоп, зі сходу із територією проектною громадської забудови, на півдні – із смугою відведення транспортної розв'язки в різних рівнях.

Розміщення такого об'єкта на проектній території обґрунтовується бажанням власника земельної ділянки будувати зазначений об'єкт в межах

Дмитрівської територіальної громади, а також доцільність будівництва таких об'єктів в наш час, наявністю зручного транспортного сполучення, що з'єднує територію проектування з автомобільними дорогами загального призначення.

Згідно з оцінкою території за природними умовами, ділянка відноситься до сприятливої для будівництва.

Планувальний каркас та система розселення. Основними принципами планувальної структури даної території є діяльність, що передбачає здійснення комплексу робіт з метою створення оптимальної схеми для розміщення готельно-торгівельного комплексу, оптимальних мікрокліматичних і санітарно-гігієнічних умов з максимальним збереженням та відновленням природного ландшафту, а саме:

- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок при реалізації планової діяльності;
- дотримання екологічних вимог, установлених чинним законодавством України, при розміщенні об'єктів;
- зняття та перенесення родючого шару ґрунту;
- проведення рекультивації порушених земель.

Основними чинниками, що мають значний вплив на майбутню архітектурно-планувальну структуру території проектування є:

- існуючі та проектні планувальні обмеження;
- забудова на прилеглих ділянках, яка так чи інакше має значний вплив, на забудову нашої ділянки;
- дотримання всіх необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних, землевпорядних та містобудівних вимог.

В межах території проектування, з врахуванням існуючих та проектних планувальних обмежень передбачається розміщення будівлі готельно-торгівельного комплексу з об'єктами обслуговування.

Проектним рішенням передбачено створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху

пішоходів по території (тротуари шириною не менше 1,5 м), доступного заїзду у приміщення (влаштування пандусів), визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу у будівлі.

На території проектування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, облаштування прибережної захисної смуги, проектування внутрішніх проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям, влаштування огорожі території за необхідності.

Рішенням детального плану, в межах території проектування виділено один етап освоєння забудови території – коростростроковий період (до 5-ти років). В разі непередбачуваних обставин освоєння території може здійснюватись до 6-10 років.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території. В межах території проектування існуючі та перспективні до заповідання території та об'єкти природно-заповідного фонду відсутні.

Створення озелених територій загального користування (парків, рекреаційних зон, садів, скверів, тощо) проектними рішеннями до даного детального плану території на проектній території також не проектується.

Для зменшення техногенного навантаження на навколишнє середовище при експлуатації об'єкту, має бути впроваджено ряд узагальнених заходів щодо забезпечення нормативного стану навколишнього середовища, які сприятимуть зниженню негативного впливу планованої діяльності на навколишнє середовище, зокрема робочим проектом мають бути заплановані ресурсозберігаючі, захисні, планувальні, охоронні та компенсаційні заходи.

Для виконання будівельних робіт необхідно дотримуватись відведених меж буд. майданчика. Також необхідно передбачити регулярні профілактичні ремонти будівельної техніки з метою уникнення витоків з маслобаків, гідроциліндрів і ін.

3.2. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням проектних планувальних обмежень, що встановлені схемою проектних планувальних обмежень, що поєднана з проектним планом.

Планувальні обмеження поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, що знаходяться у зоні впливу обмежень, незалежно від форм власності.

Обмеження можуть стосуватися окремих земельних ділянок, поширюватися на частину території зони або кількох суміжних зон. Вони полягають в обмеженні тих видів функціонального використання і забудови території, що дозволені в цих зонах.

Наведені планувальні обмеження, їх зміст та режим використання територій встановлюються на основі діючого законодавства, державних норм і нормативних документів.

Планувальні обмеження забудови і використання земельних ділянок повинні враховуватися під час розроблення документації із землеустрою, містобудівних умов і обмежень та будівельного паспорту забудови земельної ділянки.

В межах території проектування, при розробленні проектних рішень передбачені наступні види обмежень відповідно до Наказу Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» № 173 від 19 червня 1996 р.:

Обмеження за вимогами охорони здоров'я та захисту життя:

- відстань від бровки земляного полотна до житлової забудови, садівницьких товариств – 100 м;
- санітарно-захисна зона промислових, комунальних і інших об'єктів:
 - 1) очисні споруди дощових вод, КНС (каналізаційна насосна станція) дощових вод, КНС (каналізаційна насосна станція) господарсько-побутових вод – 15 м);
 - 2) мийка – 15 м.

Обмеження на об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури: охоронні зони інженерних комунікацій від: електричних мереж, водопровідних і каналізаційних мереж, ліній зв'язку, газопроводу.

Уздовж газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж встановлюються охоронні зони для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля в цілому відповідно до законодавства.

Відстань від інженерних мереж, які знаходяться за межами території проектування до будівель та споруд визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019.

Земля в межах охоронних зон використовується з обмеженнями (обтяженнями) відповідно до Закону або договору. Порядок встановлення, розмір та режим використання охоронної зони визначаються законодавством України.

Таким чином, в результаті реалізації проектних рішень згідно даного детального плану території встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок згідно Переліку обмежень щодо використання земель та земельних ділянок (Додаток № 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821)). Дані обмеження наведені в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Проектні обмеження земельної ділянки

Порядковий номер	Назва об'єкту	Тип та код обмеження	Розмір обмеження	Підстава
ІСНУЮЧІ				
1	Автодорога загального користування	01.03 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту 01.03.1 санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	100,0 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96 (п.5.25) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (10.1.6),
2	Кабелі зв'язку	01.04 охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	2,0 м	Постанова Кабінету міністрів України від 29.01.1996 № 135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»
3	Водойма	05.02 прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	25,0 м	Водний кодекс України (ст.88), Земельний кодекс України (ст.60)
4	Червоні лінії	06.01.1 Території в червоних лініях	14-30 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
ПРОЕКТНІ				
5	Мийка	03.02 Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	15, м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
6	ТП	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) енергетичної системи	3,0 м	Правила охорони електричних мереж, затверджені Постановою КМУ від 27.12.2022 р. №1455
7	КНС господарсько-побутових вод	03.01 Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	15,0 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», додаток И.3
8	Очисні споруди поверхневих стічних вод, КНС поверхневих стічних вод	03.01 Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	15,0 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проектом визначені існуючі та проектні планувальні обмеження, що наведені в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Планувальні обмеження земельної ділянки

Кадастровий номер ділянки	Тип обмеження	Код обмеження	Примітка
3222480803:03:001:0070	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	01.03	Внесена в базу даних ДЗК
	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	01.03.1	Внесена в базу даних ДЗК
	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	05.02	Внесена в базу даних ДЗК
	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	01.04	
	Територія в червоних лініях	06.01.1	
	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	03.02	
	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта (очисні споруди поверхневих стічних вод, КНС дощових вод, КНС госп-побутових вод)	03.01	
	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (ТП)	01.05	

3.3. Функціональне зонування території детального планування

Містить інформацію щодо:

– існуючих та проектних функціональних зон, видів функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, правовий режим, умови та обмеження використання територій в кожній

зоні, в тому числі режими забудови територій, визначених для містобудівних потреб;

– переважного та супутнього видів цільового призначення земельних ділянок у межах визначеного функціонального призначення території;

– містобудівних умов та обмежень.

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок ((Додаток № 60, постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821)) функціональне призначення території визначено:

– підклас території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (код виду функціонального призначення – 10205.0);

– підклас території вулиць та доріг – (код виду функціонального призначення – 20606.0). Функціональне зонування території детального планування наведено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Функціональне зонування території детального планування

Код класифікаційного угруповання			Код виду функц. призначення території	Назва виду функц. призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1	<i>Сельбищні території</i>					
	02	05	10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
<i>Виробничі території</i>						
2	06	06	20606.0	Території вулиць та доріг	08.01 12.13	04.10; 07.08; 11.07

**Перелік дозволених видів цільового призначення
території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового
обслуговування (10205.0)**

Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки:

- 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.13 для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 08.01 для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 01.12 для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

Супутні види цільового призначення земельної ділянки:

- 03.20 земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньо-квартальні проїзди, пішохідні зони;
- 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);
- 07.08 земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 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 електронних комунікацій;

- 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).

Перелік переважних та супутні видів цільового призначення території вулиць та доріг (20606.0)

Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки:

- 08.01 для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 12.13 земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

Супутні види цільового призначення земельної ділянки:

- 04.10 для збереження та використання пам'яток природи;
- 07.08 земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 11.07 земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

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

Нове будівництво готельно-торгівельного комплексу з об'єктами побутового обслуговування на земельній ділянці з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070 в с. Гурівщина Дмитрівської територіальної громади Бучанського району Київської області

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: с. Гурівщина Бучанського району Київської області.
2. Інформація про замовника: Дмитрівська територіальна громада, ТОВ «Яремія».

3. Цільове призначення земельних ділянок – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (та/або 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування):

– функціональне призначення земельної ділянки – території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування 10205.0.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: 20 м висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єктів.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: до 75%

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – не нормується.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд на суміжних земельних ділянках встановити відповідно до вимог ДБН Б.2.2 - 12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: розмістити об'єкт на ділянці за межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Планувальні обмеження існуючі:

05.02 прибережна захисна смуга – 25 м;

06.01.1 територія в червоних лініях – 14-30 м;

01.03 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту – 100 м;

01.03.1 санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту – 100

м.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:

Існуючі:

01.04 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку:

– підземні кабелі зв'язку – 2 м.

Проектні:

01.05 охоронна зона навколо (уздовж) енергетичної системи:

– трансформаторна підстанція 10/04 – 3 метри від огорожі або споруди (протипожежна відстань визначається відповідно до табл.15.9 ДБН Б.2.2-12:2019);

– підземні кабелі електропередачі 04 кВ- 06 м;

03.01 санітарно-захисна зона навколо об'єкта:

– КНС дощової каналізації, очисні дощової каналізації – 15 м;

– КНС господарсько-побутових вод – 15 м;

03.02 санітарна відстань (розрив):

– мийка – 15 м;

Обмеження від підземних інженерних мереж приймати відповідно до ДБН Б 2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій».

7. Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту: розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, розробляється для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальність) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб та інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.

ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Нове будівництво транспортної розв'язки в різних рівнях на км 30+350 автомобільної дороги М-06 Київ-Чоп

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
Дмитрівська територіальна громада Бучанського району Київської області.
2. Інформація про замовника: Дмитрівська територіальна громада.
3. Цільове призначення земельної ділянки – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі підлягає зміні цільового призначення на – 12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні:
 - функціональне призначення земельної ділянки – (території вулиць та доріг 206006.0.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд: 16 метрів.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: до 90 %.
3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – не нормується.
4. Мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд): мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд на суміжних земельних ділянках встановити відповідно до вимог ДБН Б.2.2 - 12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Розмістити об'єкт на ділянці за межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Планувальні обмеження існуючі:

05.02 прибережна захисна смуга – 25 м;

06.01.1 територія в червоних лініях – 14-30 м;

01.03 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту – 100 м;

01.03.1 санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту – 100

м.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:

Існуючі:

01.04 охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку:

– підземні кабелі зв'язку – 2 м

Проектні:

01.05 охоронна зона навколо (уздовж) енергетичної системи:

– обмеження від підземних інженерних мереж приймати відповідно до ДБН Б 2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій»

7. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, розробляється для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальність) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб та інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (із змінами), супутній вид використання території (земельної ділянки) – використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки). Сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду

функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.

В межах переважних (основних) видів використання території можуть розміщуватись на проектній території, зокрема, відвали, канали, споруди для зберігання та переробки корисних копалин, тимчасові споруди, що необхідні для обслуговування підприємств виробничої зони, тощо. В межах супутніх видів використання території – транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної території, споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної території, пожежний стенд, тощо.

3.4. Забудова територій та господарська діяльність

В межах території проектування не передбачається розміщення об'єктів житлової забудови, будівництво об'єктів інноваційного спрямування, бізнес центрів та ділових центрів, розміщення виробничих об'єктів.

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

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 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.

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини повинні виконуватися наступні вимоги:

- 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»).

Обслуговування населення. В межах території проектування детальним планом передбачається розміщення готельно-торгівельного комплексу.

Територія умовно розділена на функціональні зони. В центральній частині передбачається розмістити готельно-торгівельний комплекс, в північній частині розміщується мийка із об'єктами інженерної інфраструктури, в східній частині пожежні резервуари та озеленення території. Будівля готельно-торгівельного комплексу функціонально розділена на територію готелю та територію торгівельного комплексу.

Частина будівлі, де передбачається розмістити готель три поверхова, на першому поверсі пропонується розмістити адміністрацію готелю (рецепцію) та ресторан на 100 місць, на другому та третьому поверсі готельні номери (24 номери).

Частина будівлі, де передбачається розмістити торговий комплекс

двоповерхова. На першому поверсі пропонується розмістити магазин продовольчих товарів та магазин непродовольчих товарів, а також заклади громадського обслуговування. На другому поверсі пропонується розмістити магазини непродовольчих товарів (торгові ряди) та заклади громадського обслуговування.

Підземний простір будівлі використовується для облаштування паркінгу на 200 машиномісць, допоміжних господарських приміщень та споруди інженерно-технічного призначення (ПРУ).

Будівля мийки одноповерхова, передбачена на 5 постів.

Окремо виділені зони інженерної інфраструктури. Перша зона складаються із очисних споруд дощових вод, КНС дощових вод, КНС госп-побутових вод. Друга зона складається із двох пожежних резервуарів із пожежною насосною станцією.

Вигідне місце розташування земельної ділянки, на якій передбачається розміщення комплексу забезпечує зручний транспортний зв'язок, необхідний для їх роботи.

Додаткові обслуговуючі споруди: майданчик контейнерів для сміття, трансформаторна підстанція, автостоянка для легкових автомобілів. Також передбачаються облаштування та озеленення прибережної захисної смуги.

Основна будівля має зручні проїзди як для легкового так і для технологічного транспорту. Додатково передбачається впорядкування та організація проїзду за межами комплексу.

Загальну характеристику об'єктів проектування наведено в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4

Загальна характеристика об'єктів проектування

Порядковий номер	Тип об'єкта	Площа забудови, м ²	Загальна площа, м ²
1	Готельно-торгівельний комплекс у складі:	7100 м ²	14900 м ²
	Готель на 24 номери	700 м ²	1800 м ²
	Рестораном на 100 місць		500 м ²
	Магазин пром.товарів 1500 м ² торг.пл.	3000 м ²	3000 м ²
	Магазин прод товарів 1500 м ² торг пл.	3000 м ²	3000 м ²
	Заклади громадського харчування на 200 місць	400 м ²	600 м ²
	Магазини пром.товарів Торг.пл. 3000 м ²	-	6000 м ²
2	Підземний паркінг на 200 місць з ПРУ і допоміжними господарськими приміщеннями	7100 м ²	7100 м ²
3	Мийка на 5 постів	200 м ²	2000 м ²

Об'єм будівельних робіт буде визначено на подальших стадіях проектування.

Планувальні обмеження, які виникають при розташуванні будівель і споруд, не перешкоджають розвитку прилеглих територій і реалізації інвестиційних намірів.

Кількість працюючих передбачається близько 140 осіб.

Передбачається розташування будівель II-III ступеня вогнестійкості.

Підприємства, об'єкти надання адміністративних і соціальних послуг та заклади обслуговування населення знаходяться в межах с. Гурівщина та с. Бузова, а також с. Дмитрівка – центру територіальної громади і в разі виникнення необхідності зможуть забезпечити потреби працівників та відвідувачів комплексу.

Транспортна мобільність та інфраструктура. Основною задачею, при вирішенні питань дорожньо-транспортної інфраструктури, в межах території проектування, було поєднання зв'язок існуючої транспортної інфраструктури, з

інфраструктурою, що проектується, зокрема транспортної розв'язка в різних рівнях, яка частково проходить по території проектування.

Враховуючи особливості розміщення території проектування між автодорогою I технічної категорії та проектною транспортною розв'язкою в різних рівнях на територію проектування передбачається облаштування двох заїздів та одного виїзду із автодороги Київ-Чоп.

В межах території комплексу передбачено проїзди для обслуговуючого транспорту.

Мережа проїздів та пішохідних зв'язків в межах території проектування забезпечують під'їзд транспортних засобів до запроектованих об'єктів, а також використовуються для забезпечення проїзду пожежних машин:

- проїзди – ширина – 3,5 м та 4,5 м;
- пішохідні доріжки передбачені шириною – 1,5 м.

Розрахункова швидкість руху транспорту в межах території 5 км/год. Радіус заокруглення по краю в'їздів та виїздів 12 м (відповідно до проектних вимог щодо радіусів повороту для габаритних вантажних транспортних засобів, які повинні мати змогу доставляти вантаж до магазину).

Автомобільна дорога Київ-Чоп: категорія дороги – 1 б; ширина земляного полотна – 27,5 м; ширина розділювальної смуги – 5,0 м; ширина проїзної частини – 5x7,5 м.

З'їзд з автодороги Київ-Чоп: ширина проїзної частини – 6,0 м; ширина земляного полотна – 11,0 м; розрахункова швидкість 30 км/год.

Пасажирське перевезення біля території проектування забезпечується існуючими маршрутами громадського пасажирського транспорту в зовнішньому сполученні. Проектними рішеннями передбачено розміщення велосипедних доріжок вздовж основних вулиць.

В даному проекті передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій людей з інвалідністю. Під'їзні шляхи, тротуари і розвантажувальні майданчики детальним планом передбачається заасфальтувати або влаштувати мощення.

В межах території проектування передбачається влаштування паркомісць для легкових автомобілів, із розрахунку забезпечення потреби в машино-місцях для паркування індивідуальних транспортних засобів осіб, що працюють та відвідують об'єкт. Також для маломобільних груп населення передбачені паркомісця поруч з об'єктами, що позначені спеціальною розміткою та стоянка для велосипедистів.

Нормативна площа одного машино-місця для тимчасового зберігання автотранспорту, визначена в розмірі 11,5 м² (2,3 м × 5,0 м), без врахування проїздів, згідно з підпунктом 5.2 пунктом 5 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Площа одного машино-місця для маломобільних груп населення визначена в розмірі 17,5 м² (3,5м x 5,0 м) відповідно до підпункту 6.3 пункту 5 ДБН В.2.3-15-2007.

На території проектування передбачено місця для тимчасового зберігання легкових автомобілів, що наведено в таблиці 3.5.

Таблиця 3.5

Місця для тимчасового зберігання легкових автомобілів

Порядковий номер	Тип об'єкта	Норма машино-місць, м ²	Визначено проектом, машино-місць
1	Готельно-торгівельний комплекс у складі:		213
	Готель на 24 номери	10-15 машино-місць На 100 номерів	4
	Рестораном на 100 місць	8-10 машино-місць на 100 місць у залі	8
	Магазин пром.товарів 1500 м ² торг.пл	3-5 машино-місць на 100 м ² торг.пл.	45
	Магазин прод товарів 1500 м ² торг пл.	3-5 машино-місць на 100 м ² торг.пл.	45
	Заклади громадського харчування на 200 місць	8-10 машино-місць на 100 місць у залі	20
	Магазини пром.товарів торг.пл. 3000 м ²	3-5 машино-місць на 100 м ² торг.пл.	90
2	Мийка на 5 постів	7-10 машиномісць на 100 працівників	1

Відповідно до розрахунків проектом потрібно забезпечити автостоянку на 213 машино-місць. Однак враховуючи розміщення об'єкту вздовж автодороги

міжнародного значення, в приміській зоні м. Києва та для кращого обслуговування відвідувачів проектом передбачено 275 машино-місця.

Детальним планом передбачено відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів на 75 машиномісць для відвідувачів та персоналу, що розташовані по периметру ділянки, а також передбачено підземний паркінг на 200 машиномісць.

В тому числі на кожній автостоянці буде визначено місця для автостоянки маломобільних груп населення. Також біля автостоянок будуть визначені місця для стоянки велосипедів та мототранспортних засобів.

Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації. Містить рішення щодо інженерних мереж та споруд, трубопровідного транспорту та телекомунікацій, які були визначені в процесі розроблення містобудівної документації.

У розділі подано принципові рішення щодо інженерного забезпечення території, що розташована в межах розроблення ДПТ.

Водопостачання. Містобудівною документацією передбачається влаштування двох окремих систем водопостачання для забезпечення господарсько-питних і протипожежних потреб території з влаштуванням пожежних резервуарів, насосної станції пожежогасіння та мережі протипожежного водопроводу, які передбачається живити водою від проектних артезіанських свердловин.

Згідно з вимогами ДБН А.3.1-5:2016 та ДБН В.1.1-7:2016 будівництво повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Категорія надійності системи водопостачання території громадської забудови – II (ДБН В.2.5-74:2013). Елементи системи водопостачання II категорії, пошкодження яких порушує подавання води на пожежогасіння, відносяться до I категорії.

Для забезпечення господарсько-питних і протипожежних потреб передбачається використання проектних свердловин, які передбачені генеральним планом с. Гурівщина за межами території проектування.

Згідно довідкових даних потрібна кількість робочих водозабірних свердловин на загальну потребу води при 20-ти годинній роботі насосів і дебітом – $10,0 \text{ м}^3/\text{годину}$ становить на розрахунковий період для території: $117,5:(10,0 \times 20) = 0,6$ (1 свердловина).

Кількість резервних свердловин прийнято згідно з ДБН В.2.5-74:2013 становить 1 шт. Загальна кількість свердловин становить 2 шт.

Вода за хімічним і бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ДержСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Біля свердловин передбачаються зони санітарної охорони, першого, другого та третього поясів (ДБН В.2.5-74 2013 р.15). Схему водопостачання прийнято згідно з ДБН В.2.5-74 2013.

Водопровідні мережі та споруди. Мережа водопроводу прокладається на глибині 1,8 м від рівня землі та передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ EN 12201-2:2018.

Водопровідні колодязі на мережах території передбачаються із збірних залізобетонних елементів за ТПР 901-09-11.84.

Прокладання мереж передбачається здійснювати відповідно до вимог розділу 11.5 ДБН Б.2.2-12:2019. В разі неможливості прокладання на визначених відстанях трубопроводу необхідно прокладати в футлярах

Каналізування господарсько-побутове. Проектні рішення. Згідно з завданням на проектування для господарсько-побутового каналізування території передбачається влаштування централізованої мережі господарсько-побутової каналізації з відведенням господарсько-побутових стоків до очисних споруд с. Шпильки. Розрахункові витрати стічних вод від території складають $117,5 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Схему каналізування прийнято наступну: господарсько-побутові стоки від території самопливними мережами господарсько-побутової каналізації надходять до КНС, що проектується, звідки за допомогою однієї труби напірного колектора (п.9.1.14 ДБН В.2.5-75:2013) перекачуються до очисних споруд с. Шпитьки. На випусках господарсько-побутової каналізації з приміщень закладів харчування необхідне встановлення жируловлювачів, що мають бути розраховані на подальших стадіях проектування при виконанні технологічної частини проекту відповідно до вимог ДБН В.2.2-25:2009.

Відведення поверхневих стічних вод. Відповідно до вимог п. 6.3 ДБН В.2.5-75:2013, відведення поверхневих стічних вод з території здійснюватиметься закритою системою дощової каналізації з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди, що Проектуються.

Схему каналізування прийняту наступну: поверхневі води від території самопливними мережами каналізації поверхневих вод надходять до очисних споруд, що проектується в межах ділянки проектування, де проходять очищення. Після очищення стічні води за допомогою насосної станції очищених поверхневих вод, що проектується в межах ділянки проектування, за допомогою однієї труби напірного колектора (п.9.1.14 ДБН В.2.5-75:2013) перекачуються до точки скидання у відкриту водойму або можуть бути використані для потреб поливання.

Радіус санітарно-захисної зони від очисних споруд прийнято у розмірі 15 м (висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи № 05.03.02-04/33844 від 21.05.2014р.). Радіус санітарно-захисної зони від насосної станції очищених поверхневих вод прийнято у розмірі 15 м (дод. И.3. ДБН Б.2.2-12:2019).

Противожежні заходи. Для забезпечення пожежної безпеки території проектування містобудівною документацією пропонується використання існуючого пожежного депо II-го типу (на дві машини), яке знаходиться в с. Дмитрівка. В разі виникнення пожежі чи іншої надзвичайної ситуації час слідування пожежних машин складає не більше 10 хвилин,

Згідно з ДБН В.2.5-64:2-12 та ДБН В.2.3-15:2007 розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння прийнято у розмірі 3х2,5 л/с для будівлі комплексу і 2х2,5 л/с для вбудованого підземного паркінгу. Для розрахунку приймається витрата 3х2,5 л/с. Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж складають 25 л/с на одну пожежу для будівлі комплексу і 20,0 л/с на одну пожежу для вбудованого підземного паркінгу. Для розрахунку приймається витрата 25 л/с.

Передбачається влаштування автоматичної системи пожежогасіння для торгових приміщень та вбудованих підземних паркінгів. Вбудований підземний паркінг відноситься до групи пожежної небезпеки ОН2, торгові приміщення до групи пожежної небезпеки ОН3.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 (ДБН В.2.5-74:2013).
Розрахунковий час гасіння зовнішньої пожежі – 3 години (ДБН В.2.5-74:2013).
Розрахунковий час гасіння внутрішньої пожежі – 2 години (ДБН В.2.5-64:2012).

Тривалість роботи установок автоматичного пожежогасіння прийнято 60 хв (п. 8.1.1. ДСТУ Б EN 12845).

До пожежних резервуарів передбачено під'їзд пожежних автомашин і майданчик для розвороту розмірами 12х12 м, згідно з п 13.3.2 ДБН В.2.5-74:2013. Для забору води пожежними автомобілями передбачено влаштування приймальних колодязів згідно з п.13.3.6 ДБН В.2.5-74:2013.

Електропостачання. Джерело живлення – ПС 35/10 кВ «Шпитьки». Для електропостачання споживачів приміщень проектом спорудження двох комплектних трансформаторних підстанції 10/0,4 кВ з трансформатором потужністю 250 кВА.

Мережі 0,4 кВ передбачено виконати повітряними. Внутрішні електромережі будівель виконуються за індивідуальним проектом. Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати повітряними.

Зовнішнє освітлення території об'єктів передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників. Живлення мережі

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

Газопостачання. Проектним рішенням пропонується здійснювати газопостачання готельного комплексу від існуючого розподільного газопроводу високого тиску, що прокладений по вулиці Тарасівська.

Визначення об'єму споживання природного газу здійснюється на підставі даних комерційного вузла обліку газу (ВОГ). Вимоги до комерційного вузла обліку природного газу вказуються в технічних умовах приєднання до газорозподільної системи.

З метою скорочення частки природного газу в системі енергозабезпечення, пропонується:

- використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- використання енергозберігаючих матеріалів;
- використання енергозберігаючих світильників;
- використання енергозберігаючих ламп;
- використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування «А» чи «А++++».

Ще однією із енергозберігаючих технологій стає нова система сонячних панелей, які дещо відрізняються від стандартного традиційного обладнання. Дана система дозволяє встановлювати сонячні батареї безпосередньо на дах будинку. Важливою функцією цього обладнання є можливість скидати надлишки енергії в загальну електромережу, що дозволить значно знизити особисті витрати.

Теплопостачання. Розрахунки теплових потоків виконано на підставі таких кліматичних характеристик:

- розрахункова температура для проектування опалення -22 С;
- середня температура найхолоднішого місяця -4,7°С;

- середня температура за опалювальний період $-0,1^{\circ}\text{C}$;
- тривалість опалювального періоду 176 діб.

ПРОЕКТНА ЗАБУДОВА

Опалення та вентиляція готельно-торгівельного комплексу передбачається від дахової котельні.

Забезпечення гарячою водою на господарсько – побутові потреби передбачається шляхом встановлення ємкісних електричних водопідігрівачів.

Опалення підземного паркінгу не передбачається.

Припливні установки системи вентиляції паркінгу запроектовані з електрокалориферами.

Забезпечення гарячою водою на господарсько – побутові потреби передбачається шляхом встановлення ємкісного електричного водопідігрівача.

Трубопровідний транспорт. На території проектування мережі та споруди трубопровідного транспорту відсутні. Даним детальним планом спорудження об'єктів трубопровідного транспорту не передбачається.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти. Територію проектування передбачається обладнати системами радіо трансляції, сигналізацією – охоронною і пожежною, телефонізацією.

Будинки і споруди рекомендовано обладнуватися мережами і пристроями, а за необхідності мати окремі приміщення для організації телекомунікацій загального користування (зв'язку, телебачення, проводового мовлення).

Мережі систем зв'язку, як правило, повинні об'єднуватися в комплекси і будуватися на базі єдиного інформаційного простору з використанням структурованих кабельних систем.

Антенні пристрої систем супутникового зв'язку і телебачення повинні розташовуватися в тих місцях, де вони не погіршують архітектурного вигляду будинків як правило, розміщувати їх необхідно на покрівлі будинків з урахуванням додаткових механічних навантажень. Розміщення антенних пристроїв на фасадних стінах, балконах не допускається.

Інженерна підготовка та благоустрій території. Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на вулицях, проїздах і тротуарах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- зняття верхнього шару ґрунту;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів, маломобільних груп населення;
- підсипку територій.

При проектуванні за основу взято відмітки існуючого рельєфу та проектні відмітки чинного генерального плану населеного пункту та території, що розглядається. Мета інженерного підготовлення території – це підготовка її до використання за призначенням, а саме для будівництва: громадських будівель; проїздів, тротуарів; малих архітектурних форм та ін.

Мінімальні поздовжні ухили на перспективній ділянці забудови прийнято 5‰, а максимальні – 54‰, що враховують вимоги ДБН В.2.3-5-2018. Поперечні ухили проїздів, тротуарів, доріжок, майданчиків прийнято 20‰.

У складі першочергових робіт передбачаються наступні заходи з інженерного підготовлення території:

- підсипка території;
- відведення поверхневих стічних вод з вулиць і проїздів;
- влаштування дощової каналізації закритого типу;
- облаштування території прибережної захисної смуги;
- відновлення рослинного покриву.

Під час проведення робіт з інженерного підготовлення території передбачаються наступні заходи:

- заборона зрізання та вивезення ґрунтово-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивації;
- заборона влаштування несанкціонованих сміттєзвалищ;
- заборона скидання господарсько-побутових, поверхневих дощових вод без попереднього їх очищення.

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

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;
- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Існуючу пересихаючу водойму, яка більшою частиною знаходиться за межами проектування, передбачається розчистити та провести роботи із розчищенням берегів.

Благоустрій території. Під час проектування території витримано вимоги ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» та ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі».

Сади, сквери та інші зелені насадження загального користування в межах ДПТ не передбачено.

Територія ДПТ перебуває у відносно благополучному положенні. До ділянки сформовані проїзди. Вхідна зона до території об'єкта благоустроюється, передбачається тіньовий навіс, встановлення малих архітектурних форм, вуличного освітлення, декоративного вертикального озеленення, влаштування вимощення пішохідних зон, встановлення лавок, урн. Для озеленення потрібно

використовувати асортимент дерев, декоративних чагарників і квітів стійких до місцевих кліматичних умов, до пилу та органічного забруднення атмосфери.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою на території вулиць та доріг має включати: тверді види покриття дорожнього полотна і тротуарів, елементи сполучення поверхонь, озеленення вздовж вулиць і доріг, огороження небезпечних місць, освітлювальне обладнання, носії інформації дорожнього руху (дорожні знаки, розмітка, світлофорні пристрої, обладнання звуковим сигналом і стрічкою з візуальною інформацією), урни, пристрої для відведення стічних вод, що утворюються в наслідок атмосферних опадів.

Озеленення території в межах прибережних захисних смуг здійснюється відповідно до п 8.3 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Поводження з відходами. Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з території збирається у контейнери для сміття, які в межах детального плану передбачається встановити підземними.

Містобудівною документацією пропонується передбачити окремі контейнери для, паперу і картону, пластик, скло, метал і харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

При цьому створюються умови для забезпечення роздільного збирання біовідходів, текстилю, небезпечних відходів у складі побутових та інших видів відходів, що підлягають роздільному збиранню, зокрема відходів деревини, великогабаритних та ремонтних відходів, відходів зелених насаджень, упаковки, електричного та електронного обладнання, батарей та акумуляторів.

Великогабаритні та ремонтні відходи збираються також за заявкою споживача.

Послуга з управління різними видами побутових відходів може надаватися за такими системами:

– контейнерна – система, що передбачає регулярне (за графіком) перевезення побутових відходів, зібраних в контейнери, на об'єкти відновлення

чи видалення;

- безконтейнерна – система, що передбачає регулярне (за графіком) перевезення побутових відходів, зібраних в пластикові пакети, на об'єкти відновлення чи видалення;

- пункти роздільного збирання побутових відходів (зокрема мобільні, оснащені транспортними засобами);

- за заявкою споживача.

Збирання та перевезення побутових відходів здійснюється транспортним засобом спеціального призначення.

3.5. Землеустрій та землекористування

Відповідно до проектних рішень детального плану території, з урахуванням вимог нормативно-правових актів України передбачається використання земельної ділянки з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070 відповідно до її цільового призначення – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Однак частина земельної ділянки потрапляє в проектні межі смуги відведення транспортної розв'язки, тому потребує зміни цільового призначення на 12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

Землевпорядні заходи перспективного використання земель наведено в таблиці 3.6.

Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Кадастровий номер	Площа, га	Цільове призначення земельних ділянок, згідно даних ДЗК	Цільове призначення земельних ділянок, передбачене ДПТ (згідно з (КВЦПЗ))
3222480803:03:001:XXXX	2,0148 га	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
3222480803:03:001:XXXX	0,5852 га	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування нових земельних ділянок, зміна їх цільового призначення та реєстрація в Державному земельному кадастрі буде здійснюватися відповідно до Закону України «Про землеустрій» з урахуванням проектних рішень детального плану території.

В межах території проектування земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, відсутні.

3.6. Техніко-економічні показники проекту

Техніко-економічні показники проекту наведено в таблиці 3.7.

Техніко-економічні показники проекту

Пор. №	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників	
				Короткотроковий	Середньотроковий
1	2	3	4	5	6
I. ТЕРИТОРІЯ ПРОЕКТУВАННЯ					
1.	Території громадської забудови	га/%	2,6/100	2,6/100	2,6/100
2.	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування 20205.0	га/%		2,0148/77	2,0148/77
2.1.	- території під громадськими будівлями та спорудами	га/%		0,7300/28	0,7300/28
2.2.	- території під будівлями та спорудами інженерної інфраструктури	га/%		0,0450/2	0,0450/2
2.3	- території зелених насаджень обмеженого користування	га/%		0,4775/18	0,4775/18
2.4.	- території твердого покриття: в т.ч.	га/%		0,7623/29	0,7623/29
	- територія проїздів та автостоянок			0,5440/20	0,5440/20
	Території вулиць та доріг 20606.0			0,5852/23	0,5852/23
II. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА					
	Автостоянки для (тимчасового) зберігання автомобілів	машиномісце		275	275
	- відкриті автостоянки	м/м		75	75
	- паркінг	м/м		200	200
III. ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ					
1.	Водопостачання, всього	м ³ /добу		117,5	117,5
2.	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	-	117,5	117,5
3.	Об'єм ТВП	м ³		76,3	76,3
	Сміття з удосконаленого покриття	м ³		38,1	38,1
	Садові відходи від зелених насаджень	м ³		38,2	38,2
IV. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ					
1.	Територія забудови, що потребує заходів з інженерного підготовки з різних причин	га	-	2,6	2,6

ВИСНОВКИ

Результатом виконання магістерської кваліфікаційної роботи щодо розроблення містобудівної документації на тему «Детальне планування земельної ділянки під об'єктами торгівлі на деокупованій території Дмитрівської громади Київської області» є детальний аналіз території об'єкту дослідження – земельної ділянки з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070, яка знаходиться в центральній частині Дмитрівської територіальної громади, межах с. Гурівщина Бучанського району Київської області. Дослідження зосереджене на вирішенні актуального завдання – забезпеченні ефективного відновлення та раціонального використання земель у післявоєнний період з урахуванням потреб громади, економічної доцільності та вимог екологічної безпеки.

1. Проаналізовано теоретичні та методичні засади детального планування території, визначено його роль у системі містобудівної документації та нормативно-правову базу просторового розвитку. Основними законодавчими та нормативними актами, що регламентують процес детального планування, є: Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»; Закон України «Про Державний земельний кадастр»; Закон України «Про основи містобудування»; Земельний кодекс України; Закон України «Про охорону земель», а також ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди».

2. Проведення комплексної оцінки території села Гурівщина встановило, що дана земельна ділянка перебуває в комунальній власності Дмитрівської територіальної громади і знаходиться в оренді ТОВ «Яремія», має площу 2,6000 га. Згідно існуючих умов, територія проектування має форму схожу до трикутника і межує: на півночі – із територією загального користування (смугою відведення автодороги Київ-Чоп); на сході – із територією громадської забудови; на заході – із територією громадського призначення; на південному-сході – із територією сільськогосподарського призначення; на південному-заході – із

територією існуючої житлової забудови.

Територія проектування чинним генеральним планом с. Гурівщина визначена як громадська територія і при реалізації містобудівних заходів згідно даної містобудівної документації на перспективу планується до використання як громадська забудова, цільове призначення – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Однак частина земельної ділянки потрапляє в проектні межі смуги відведення транспортної розв'язки, тому потребує зміни цільового призначення на 12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

На основі містобудівного аналізу встановлено, що на території проектування відсутні природоохоронні, історико-культурні та санітарно-захисні зони, а також об'єкти природно-заповідного фонду. Територія є придатною для забудови та відноситься до сприятливих за інженерно-будівельними умовами.

Проектом визначені наступні існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельні ділянки:

- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту – Автодорога загального користування – 100 м (площа обмежень 1,8978 га);
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку – кабельні лінії зв'язку – 2 м по обидва боки від осі кабелю (площа обмежень 1,8978 га);
- прибережна захисна смуга навколо ставка – 25 м площею до 3 га (площа обмежень 0,2620 га);
- відстань від бровки земляного полотна до житлової забудови, садівницьких товариств – 100 м;
- території в червоних лініях.

3. Згідно із завданням на проектування в даній роботі передбачено розміщення в центральній частині будівлю готельно-торгівельного комплексу з об'єктами обслуговування із відповідною транспортною та інженерною інфраструктурою. Територія умовно розділена на функціональні зони: в центральній частині розміщено готельно-торгівельний комплекс (готель на 24

номери, ресторан на 100 місць, магазин прод. товарів, заклади громадського харчування на 200 місць, магазин пром. товарів, підземний паркінг на 200 місць), в північній частині – мийка (5 постів) із об'єктами інженерної інфраструктури, в східній частині пожежні резервуари та озеленення території.

В межах території проектування не передбачається розміщення об'єктів житлової забудови, розміщення виробничих об'єктів. Передбачено два заїзди та один виїзд з автодороги Київ-Чоп. Територія обладнана безбар'єрним середовищем, велосипедними доріжками та проїздами для пожежного транспорту. Для забезпечення потреб у паркуванні запроєктовано 275 машиномісць (75 відкритих і 200 у підземному паркінгу).

Передбачено дві окремі системи водопостачання – господарсько-питну та протипожежну, що живитимуться від двох проектних артезіанських свердловин (одна резервна). Також пожежні резервуари, насосна станція пожежогасіння та мережа протипожежного водопроводу. Відведення дощових і талих вод здійснюватиметься через закриту систему дощової каналізації. Найбільш забруднені стоки проходять очистку на локальних очисних спорудах, після чого очищена вода подаватиметься до відкритої водойми або використовуватиметься для поливу території.

Пожежну безпеку забезпечує існуюче пожежне депо II типу в селі Дмитрівка, час прибуття пожежних машин — не більше 10 хвилин.

Живлення здійснюватиметься від підстанції «Шпитьки». Проектом передбачено будівництво двох трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ потужністю по 250 кВА. Зовнішні мережі виконуються повітряними лініями, освітлення території – енергоефективними світлодіодними світильниками з автоматичним керуванням.

До заходів інженерної підготовки території належить підсіпка та зняття родючого шару ґрунту з подальшим використанням для рекультивації. Забороняється влаштування несанкціонованих звалищ і скидання неочищених вод. Існуючу пересихаючу водойму передбачено розчистити та впорядкувати береги.

Благоустрій території включає комплексне озеленення, облаштування прибережної захисної смуги, влаштування внутрішніх проїздів і пішохідних доріжок з твердим покриттям та огорожі за потреби. Озеленені території загального користування (парки, сквери, сади) у межах проектної ділянки не передбачаються.

4. В межах території проектування, при розробленні проектних рішень передбачені наступні види обмежень:

– охоронна зона навколо енергетичної системи (трансформаторна підстанція – 3 метри від огорожі або споруди, підземні кабелі електропередачі 04 кВ – 06 м);

– санітарно-захисна зона навколо очисних споруд дощових вод (КНС дощової каналізації, очисні дощової каналізації – 15 м; КНС господарсько-побутових вод – 15 м;)

– санітарна відстань (розрив) навколо мийки – 15 м.

Містобудівними умовами та обмеженнями є:

1) Граничнодопустима висотність будівель: 20 м.

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: до 75%.

3) Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – не нормується.

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд на суміжних земельних ділянках встановити відповідно до вимог ДБН «Планування та забудова територій», ДБН «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Розмістити об'єкт на ділянці за межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Результатом роботи є розроблення Детального плану території для розміщення готельно-торгівельного комплексна земельній ділянці, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області, а саме: схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні

земель, проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, план функціонального зонування території, схема транспортної мобільності та інфраструктури, схема інженерного забезпечення території, схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, план сучасного використання земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-VI#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
2. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
3. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
4. Про містобудівний кадастр: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/%20%20%203613-17#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
5. Що таке детальний план території (ДПТ)? Інститут територіального планування. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-detal%CA%B9nyy-plan-terytoriyi-dpt/> (дата звернення: 15.09.2025).
6. Рішення Дмитрівської територіальної громади № 5/56 «Про розроблення детального плану території» від 13.05.2025. Дмитрівська ТГ. URL: <https://dtg.gov.ua/documents/221647-pro-rozroblennia-detalnogo-planu-teritoriyi> (дата звернення: 15.09.2025).
7. Земельний кодекс України: Кодекс України. Верховна Рада України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
8. Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/%20%20%203613-17#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
9. Про охорону земель: Закон України від 19.06. 2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
10. Про стратегічну екологічну оцінку: Закон України від 20.03.2018 р.

№ 2354-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text> (дата звернення 15.09.2025).

11. Кодекс цивільного захисту України: Закон України 02.10.2012 р. № 5403-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text> (дата звернення 15.09.2025).

12. Про містобудівний кадастр: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/%20%20%203613-17#Text> (дата звернення 15.09.2025).

13. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.09.2025).

14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.09.2025).

15. Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту: Постанова Кабінету Міністрів України 27.09.2017 р. № 733. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/733-2017-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.09.2025).

16. Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій: Постанова Кабінету Міністрів України 30.10.2013 р. № 841. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/841-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.09.2025).

17. Планування та забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2019. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення 15.09.2025).

18. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні: ДБН Б. 1.1-14:2021. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf (дата звернення 15.09.2025).
19. Вулиці та дороги населених пунктів: ДБН В.2.3-5:2018. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2018/08/DBN-V23-5-2018.pdf> (дата звернення 15.09.2025).
20. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту: ДБН В.1.2-4:2019. URL: <https://surl.li/hqheng> (дата звернення 15.09.2025).
21. Благоустрій територій: ДБН Б.2.2-5:2011. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/01/DBN-B225-2011.pdf> (дата звернення 15.09.2025).
22. Громадські будинки та споруди: ДБН В.2.2-9:2018. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/03/DBN_V-2-2-9-2018-Gromadski-budyanky.pdf (дата звернення 15.09.2025).
23. Підприємства торгівлі: ДБН В,2.2-23:2009. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/05/DBN-V.2.2-232009.-Budinki-i-sporudi.-Pidpriyemstva.pdf> (дата звернення 15.09.2025).
24. Захисні споруди цивільного захисту: ДБН В.2.2-5:2023. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2023/08/DBN_V_2_2_5-2023.pdf (дата звернення 15.09.2025).
25. Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення: ДБН В.1.1-25-2009. URL: <https://document.vobu.ua/wp-content/uploads/DBN/35.1.-DBN-V.1.1-25-2009.-Zahist-vid-nebezpechnih-geologich.pdf> (дата звернення 15.09.2025).
26. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги: ДБН В.1.1-7-2002. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/06/DBN_V117-2002-Pozhezhna-bezpeka.pdf (дата звернення 15.09.2025).
27. Гурівщина (Бучанський район Київської області). Вікіпедія: електронний ресурс. URL: <https://surl.li/qhjcqr> (дата звернення 15.09.2025).
28. Екологічний паспорт Київської області. Олексій Кулеба, Київ, 2022.

Затверджено начальником Київської обласної державної адміністрації (Київської обласної військової адміністрації). URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-Kyyivska-oblast.pdf> (дата звернення 15.09.2025).

29. Що таке Генеральна схема планування території України? Інститут територіального планування. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-heneral%CA%B9na-skHEMA-planuvannya-terytoriyi-ukrayiny/> (дата звернення 15.09.2025).

30. Що таке комплексний план просторового розвитку території? Інститут територіального планування. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-kompleksnyy-plan-prostorovoho-rozvytku-terytoriyi/> (дата звернення 15.09.2025).

31. Що таке просторове планування та сталий розвиток території? Інститут територіального планування. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-prostorove-planuvannya-ta-stalyy-rozvytok-terytoriyi/> (дата звернення 15.09.2025).

32. Що таке містобудування та містобудівна документація? Інститут територіального планування. URL: <https://www.itp.kiev.ua/shcho-take-mistobuduvannya-ta-mistobudivna-dokumentatsiya/> (дата звернення 15.09.2025).

33. Криза містобудування. LB.ua Блог Василя Зернецького: веб-сайт. URL: https://lb.ua/blog/vasyl_zernetskyi/488321_kryza_mistobuduvannya_.html (дата звернення 15.09.2025).

34. Шуміло О.М., Лукаш С.С. Харківський національний університет внутрішніх справ. Правовий режим земель громадської та житлової забудови: конспект лекцій. Суми, 2023. URL: <http://surl.li/uekkq> (дата звернення 15.09.2025).

35. Правове регулювання цільового використання земель у межах населених пунктів України: монографія. Григорецька І. І., Ізбаш К. С., Домброван Н. В. – Одеса: видавець Букаєв Вадим Вікторович, 2019. – 142 с. URL: <https://dspace.oduvs.edu.ua/server/api/core/bitstreams/1977ce92-168d-44b4-b76b-b3502fa399f0/content> (дата звернення 15.09.2025).

36. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 15.09.2025).

37. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення 15.09.2025).

38. Мединська Н.В., Колганова І.Г., Задорожня Н.М. Еколого-економічна оцінка використання земель населених пунктів. Агросвіт. 2017. № 21. С. 26-29. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/21_2017/6.pdf (дата звернення 15.09.2025).

39. Мединська Н.В. Публічність містобудівної документації, як передумова ефективного громадського контролю за розвитком урбаністичних систем. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1-2. 41-46. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=14c3Pa8AAAAJ:5nxA0vEk-isC (дата звернення 15.09.2025).

40. Мединська Н.В. Кадастр як інструмент планування розвитку територій. Агросвіт. 2017. № 19-20. С. 37-42. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=14c3Pa8AAAAJ:kNdYIx-mwKoC (дата звернення 15.09.2025).

41. Новаковська, І. О., Гунько, Л. А., & Долинський, І. М. (2023). Наукові засади сталого розвитку міського землекористування: монографія-К. Видавничий центр НУБіП України (дата звернення 15.09.2025).

42. Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/548-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.09.2025).

43. Мединська Н.В. Кадастр як інструмент планування розвитку територій. Агросвіт. 2017. № 19-20. С. 37-42. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=14c3Pa8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=14c3Pa8AAAAJ:kNdYIx-mwKoC

[a8AAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=14c3Pa8AAAAJ:kNdYIx-mwKoC](#) (дата звернення 15.09.2025).

44. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html> (дата звернення 15.09.2025).

45. Відкриті дані земельного кадастру України. URL: <https://kadastr.live/#5/48.43/32.77> (дата звернення 15.09.2025).

46. Галузеві кадастри : навчальний посібник / за ред. [авторів]. – Одеса: ОНАХТ, 2019. – 152 с. URL: http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2947/1/Galyzeyvy_kadastry_navch_pos_28.08.2019_.pdf (дата звернення 15.09.2025).

47. Збірник матеріалів Конгресу з питань цивільного захисту (2024 р.) / Нац. ун-т цивіл. захисту України. – Харків : НУЦЗУ, 2024. – 412 с. URL: <https://surl.lu/vfacth> (дата звернення 15.09.2025).

48. Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/548-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 15.09.2025).

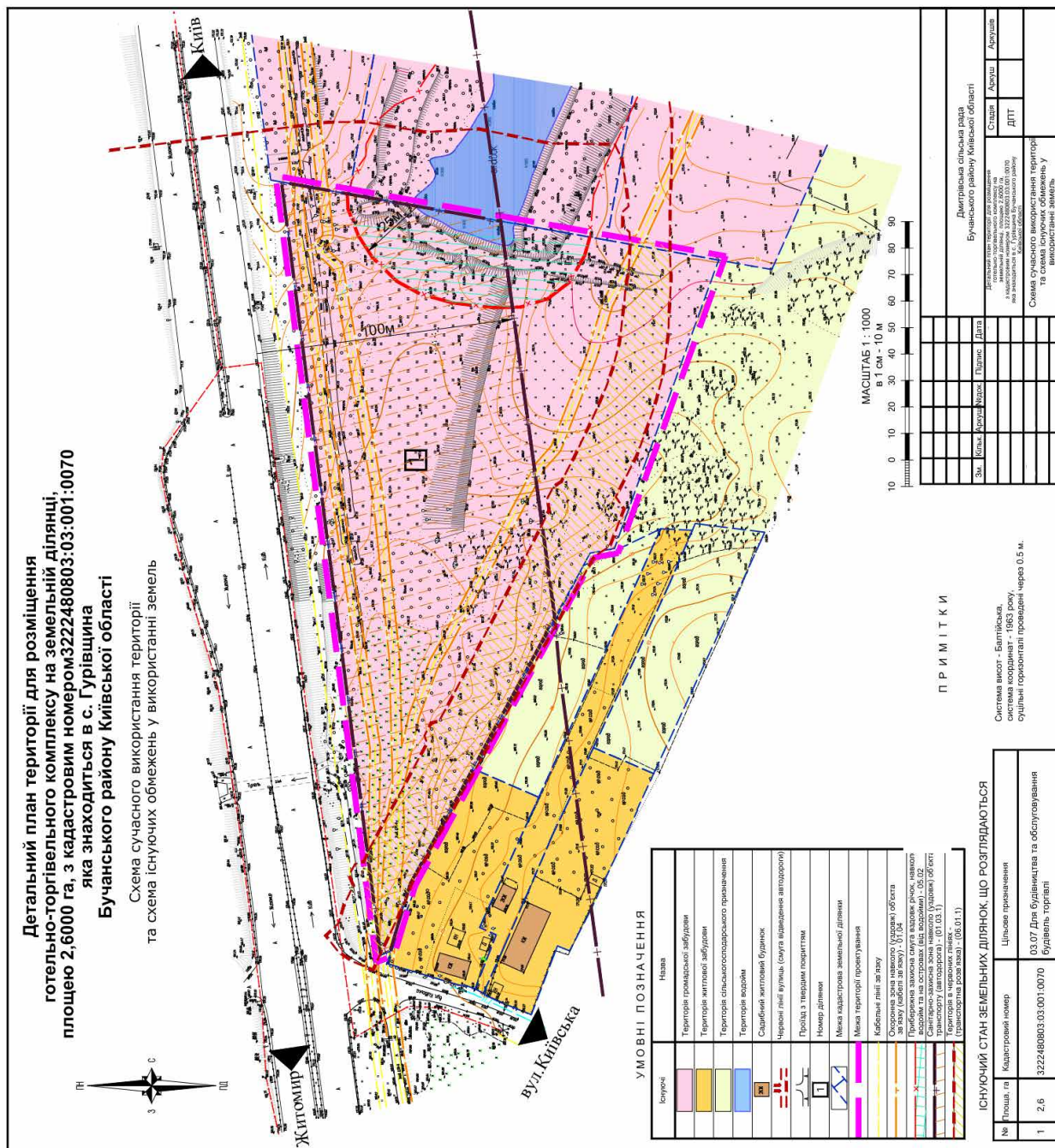
49. ДСТУ-Н Б Б.1.1-18:2013. Настанова щодо формування та супроводження містобудівного кадастру. Державне підприємство «Український науково-дослідний і проектний інститут цивільного будівництва», 2013. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/dstu_n_b_b_1_1_18/5-1-0-1136 (дата звернення 15.09.2025).

50. Заплітна І. А., Маркевич Р. М. Правовий режим земель житлової та громадської забудови. Нове українське право, Вип. 4, 2021. URL: <http://www.newukrainianlaw.in.ua/index.php/journal/article/view/101/90> (дата звернення 23.04.2024).

ДОДАТКИ

Детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, площею 2,600 га, з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області

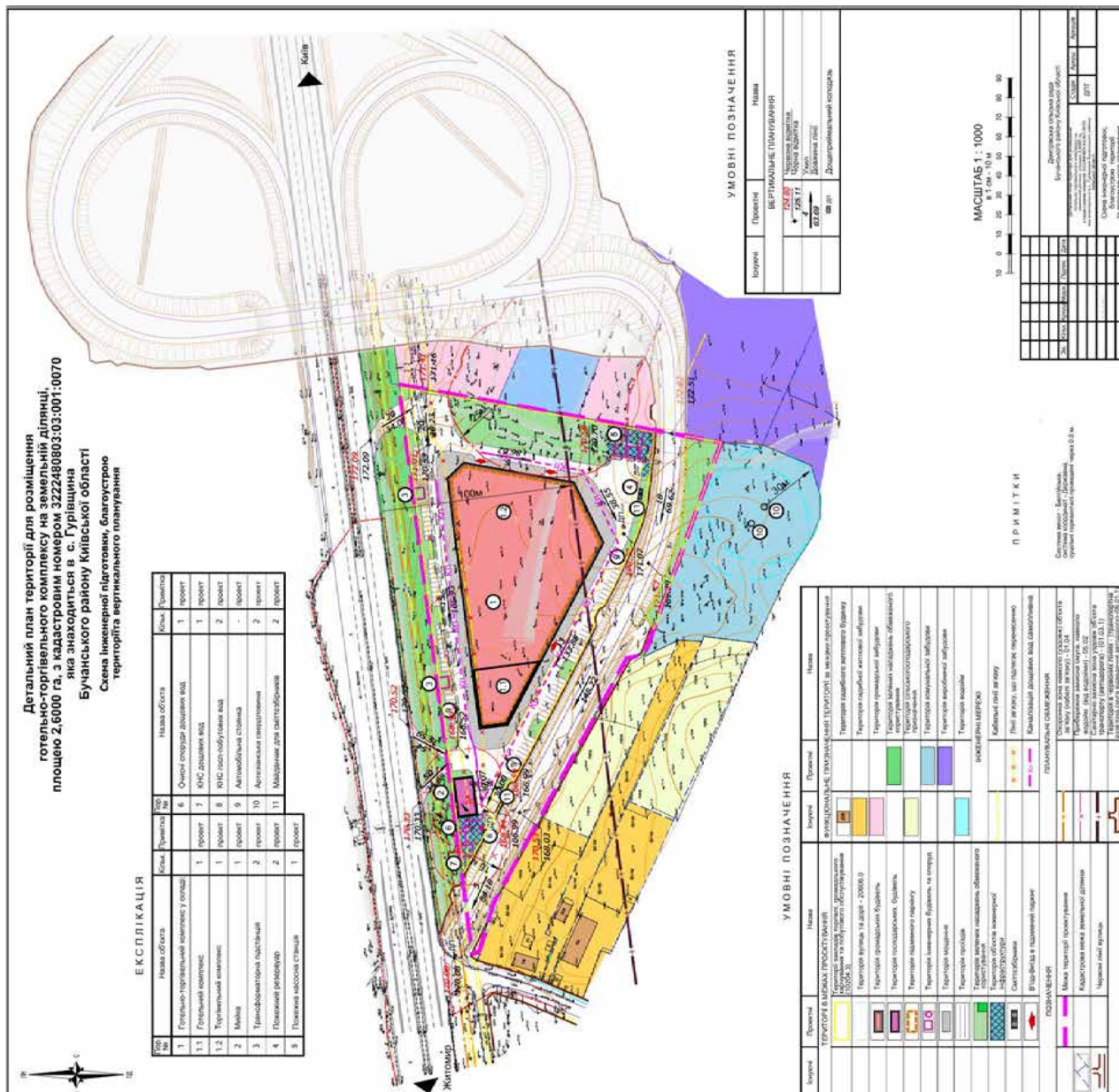
Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель



Детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу на земельній ділянці, площею 2,600 га, з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району

Київської області

Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування



Детальний план території для розміщення готельно-торгівельного комплексу земельній ділянці, площею 2,600 га, з кадастровим номером 3222480803:03:001:0070, яка знаходиться в с. Гурівщина Бучанського району Київської області

План сучасного використання земель

