Товариство з обмеженою відповідальністю
«Центр архітектурного проєктування та ландшафтного дизайну»

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора

# ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області

## ТОМ 1
## СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

**Договір:** № 26-03-1 від 26.03.2026р.

Реєстраційний номер в МБК державного рівня: BL01:4198-8659-0106-1591

**Замовник:** Дмитрівська сільська рада

Керівник ТОВ «Центр АПЛД» Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проєкту Т.С. Крило

Вишгород-2026

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

Містобудівну документацію ***«Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області»*** розроблено відповідно до чинних норм, правил та державних стандартів.

Головний архітектор проєкту Т.С. Крило

М.П.

2026р

**ЗМІСТ**


| Позначення | Назва | Сторінка |
|---|---|---|
| | ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ | 2 |
| | Зміст | 3 |
| | **ВСТУП** | 5 |
| | **ЧАСТИНА І. Комплексна оцінка території** | 9 |
| | 1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення | 9 |
| | 2. Оцінка існуючого використання території | 9 |
| | 3. Оцінка структури землекористування | 10 |
| | **ЧАСТИНА ІІ. Обґрунтування проєктних рішень** | 11 |
| ДСК | 1. Інженерна підготовка і захист території | 11 |
| ДСК | 2. Обмеження у використанні земельних ділянок | 11 |
| ДСК | 2.1 Існуючі обмеження у використанні земель | 11 |
| ДСК | 2.2 проєктні обмеження у використанні земель | 11 |
| ДСК | 2.3 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок | 11 |
| | 3. Просторова композиція території | 11 |
| | 4.Транспортна мобільність та інфраструктура | 18 |
| | 4.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура | 18 |
| | 4.2 Організація паркувального простору | 20 |
| ДСК | 5. Інженерне забезпечення території | 21 |
| ДСК | 5.1 Водопостачання | 21 |
| ДСК | 5.2 Водопровідні мережі та споруди | 21 |
| ДСК | 5.3 Каналізування | 21 |
| ДСК | 5.4 Каналізаційні мережі та споруди | 21 |
| ДСК | 5.5 Відведення поверхневих стічних вод | 21 |
| ДСК | 5.6 Теплопостачання | 21 |
| ДСК | 5.7. Заходи щодо енергозбереження | 21 |
| ДСК | 5.7 Електропостачання | 21 |
| ДСК | 6. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту | 21 |
| ДСК | 6.1 Території та об’єкти, віднесені до відповідних груп та категорій з цивільного захисту, а також інші важливі об’єкти | 21 |
| ДСК | 6.2 Прогнозовані небезпечні зони | 21 |
| ДСК | 6.3 Розміщення захисних споруд | 21 |
| ДСК | 6.4 Можливі евакуаційні заходи для населення | 21 |

| | | |
|---|---|---|
| ДСК | 6.5 Об’єкти для забезпечення пожежної безпеки | 21 |
| | **ЧАСТИНА ІІІ. Впровадження проєктних рішень** | 22 |
| | 1. План реалізації містобудівної документації | 22 |
| | 2. Землеустрій | 22 |
| | 2.1 Заходи з землеустрою | 22 |
| | 2.2.Зміна цільового призначення земельної ділянки | 23 |
| | 2.3 Реєстрація земельних ділянок | 23 |
| | 2.4 Формування земельних ділянок | 23 |
| | 3. Охорона навколишнього природного середовища | 24 |
| | Склад проєкту | 26 |
| | Авторський колектив | 28 |
| | Основні проєктні показники детального плану території | 29 |
| | Проєкт містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки | 31 |
| | **СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ** | 33 |
| | **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ** | |

# ВСТУП

Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області розроблено ТОВ «Центр АПЛД.» на підставі таких даних:

– Рішення Дмитрівської сільської ради «Про розроблення детального плану території для будівництва логістичного (складського) в с.Лісне Бучанського району Київської області» № 10/71 від 24.02.2026 року;

– Завдання на проєктування;

– Топогеодезична основа надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000;

– натурних обстежень.

Детальні плани території у межах території територіальної громади деталізують положення генеральних планів населених пунктів, а щодо територій, на які генеральні плани не розробляються, - комплексного плану відповідно до визначених «Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» згідно постанови Кабінету міністрів України № 926 від 1 вересня 2021 року, складу та змісту детального плану території.

Детальні плани територій не можуть змінювати правові режими режимоутворюючих об’єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проєкту.

Детальний план території розробляється з метою:

1) забезпечення комплексності забудови території;

2) деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населених пунктів або території за їх межами;

3) уточнення червоних, жовтих, блакитних, зелених ліній та ліній регулювання забудови, меж зон охорони пам’яток культурної спадщини;

4) уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;

5) визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;

6) визначення містобудівних умов та обмежень;

7) визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до встановленого комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;

8) обґрунтування потреб у формуванні нових земельних ділянок, формування земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;

9) визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, аварійно-рятувальних підрозділах, фонді захисних споруд цивільного захисту, місць їх розташування;

10) визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;

11) створення належних умов охорони і використання об’єктів культурної спадщини та природоохоронних територій та об’єктів, інших об’єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;

12) визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:

-попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;

-створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;

-охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;

-комплексного благоустрою та озеленення;

-використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту

13) формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

-за кошти державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

-інших об'єктів, визначених замовником у завданні;

14) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

**Перелік врахованих матеріалів:**

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону атмосферного повітря».
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Кодекс цивільного захисту України;
- 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» (із змінами);
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» (із змінами);
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» (із змінами);
- ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі. Основні положення»
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДСТУ 3569-97 (ГОСТ 30514-97) «Енергозбереження. Нетрадиційні та поновлювальні джерела енергії. Основні положення»;
- ДСТУ 9324:2025 Настанова щодо проєктування систем електропостачання промислових підприємств;
- ДБН В.1.2 -4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-5 :2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;

– ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах»;

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

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

– ДБН Б.1.1-5:2007 Перша частина «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період у містобудівній документації»;

– ДБН Б.1.1-5:2007 Друга частина «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації»;

– Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96 (із змінами);

– Постанови КМУ №926 від 1 вересня 2021 року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (із змінами);

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами);

– Постанова Кабінету Міністрів України від 27.09.2017 № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 30.10.2013 № 841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій» (із змінами);

– ДСТУ-Н Б.Б.1.1-20:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на особливий період»;

– ДСТУ-Н Б.Б.1.1 -19:2013 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час»;

– ДСТУ 8819:2018 «Настанова, щодо пристосування об'єктів побутового, фізкультурно-оздоровчого та виробничого призначення для санітарного оброблення людей, спеціального оброблення одягу, засобів індивідуального захисту, техніки та обладнання».

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

– Наказ МВС України № 579 від 09.07.2018 «Про затвердження вимог з питань використання та обліку фонду захисних споруд цивільного захисту».

– Постанова КМУ від 11 грудня 1999 року № 2294 «Про упорядкування робіт з виявлення, знешкодження та знищення вибухонебезпечних предметів»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 09 серпня 2002 року № 1200 «Про затвердження Порядку забезпечення населення і працівників формувань та спеціалізованих служб цивільного захисту засобами індивідуального захисту, приладами радіаційної та хімічної розвідки, дозиметричного і хімічного контролю»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 року № 138 «Деякі питання використання захисних споруд цивільного захисту», затверджено «Порядок створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту та ведення його обліку».

– Матеріали Генерального плану с. Лісне, розроблений ДП «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД» та затверджений рішенням XVII сесії 6-го скликання Шпитьківської сільської ради «Про затвердження генерального плану с. Лісне Шпитьківської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області» від 29.08.2013р.

Під час розробки ДПТ враховані побажання та вимоги замовника - Дмитрівської сільської рада Бучанського району Київської області та інтереси власників суміжних земельних ділянок.

Проєкт виконано на розрахунковий етап – 5 роки (до 2030р.).

## ЧАСТИНА І. Комплексна оцінка території

### 1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення

Лісне — село в Бучанському районі Київської області. Розташоване у передмісті Києва, з яким поєднано автомобільною дорогою міжнародного значення М-06. Задачею проєкту ДПТ є обґрунтування будівництва логістичного (складського) комплексу, на земельній ділянці кадастровий номер 3222488200:06:006:0120, та встановлення його впливу на існуючі показники прилеглої території.

Територія, що розглядається, розташована в межах с. Лісне Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:06:006:0120, для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, площею 3.9706 га.

Система соціально-культурного обслуговування - трьохступенева, з центром другого ступеня в с. Дмитрівка де надаються періодичні послуги.

Соціально-побутова сфера складається з дитячої дошкільної установи «Лісний", магазини товарів повсякденного попиту, кафе, школи мистецтв (що підлягає реконструкції). Отримання медичних послуг (сімейний лікар, базові аналізи) організоване через амбулаторії загальної практики сімейної медицини (АЗПСМ) Дмитрівської громади (зокрема у с. Дмитрівка чи с. Шпитьки). Основним оператором комунально-побутових послуг у селі є місцеве спеціалізоване КП «Лісне», яке забезпечує забір, очищення та централізоване постачання води, а також вирішує питання благоустрою.

### 2. Оцінка існуючого використання території

Територія проєктування вільна від забудови. Межує: на півночі та заході з приватними виробничими територіями, на півдні – автомобільною дорогою міжнародного значення М-06, на сході з магістральною вулицею з твердим покриттям, що поєднує М-06 з с. Лісне.

Вздовж західної сторони території проєктування пролягає ЛЕП 10 кВ, Також вздовж південної та східної сторони – підземні комунікації що представлені силовим кабелем 10 кВ та кабелями зв'язку.

Наявною містобудівною документацією на територію опрацювання є Генеральний план с. Лісне. Згідно генерального плану, розробленого ДП «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД» територія, на яку розробляється детальний план, розміщена в межах населеного пункту в кварталі проєктної громадської забудови.

Межа території проєктування встановлена згідно з даними Державного земельного кадастру станом на березень 2026 року.

Існуюча територія за своїм функціональним використанням належить до територій громадської забудови. Характеристика існуючого функціонального використання наведена в таблиці 1.2.1.

Таблиця 1.2.1

| Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № на ГМ | Код класифікаційного угруповання | | | Код виду функціонального призначення | Назва виду функціонального призначення | Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок | |
| | підгрупи | класу | підкласу | | | Переважні (основні) види | Супутні види |
| **Сельбіщні території:** | | | | | | | |
| ① | 1 | 02 | 00 | 10200.0 | Території громадської забудови | 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку | 02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) |

### 3. Оцінка структури землекористування

Територія проєктування складається з земельної ділянки з кадастровим номером 3222488200:06:006:0120.

Тип власності – приватна;

Найменування юридичної особи - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РИТЕЙЛ-ПАРК МРІЯ";

Цільове призначення - 03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку,

Тип угідь та код – 008.00 – землі громадської забудови;

Категорія земель – 200. Землі житлової та громадської забудови;

Вид функціонального призначення – 10200.0 – території громадської забудови.

Переважні та супутні види цільового призначення визначені відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та відповідає додатку 60 Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 (зі змінами) та наведені на кресленні 1 (Опорний план існуючого стану використання території проектування).

Склад угідь визначено відповідно до Класифікації угідь та відповідає додатку 4 до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 (зі змінами).

Згідно відкритих джерел, зокрема кадастровій карті (https://kadastrova-karta.com/) встановлено що навколо ділянки проєктування розташовані земельні ділянки з цільовим призначенням 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 11.02 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком та земельні ділянки, не надані у власність чи користування.

## ЧАСТИНА ІІ. Обґрунтування проєктних рішень

### 1. Інженерна підготовка і захист території

Розділ наведено в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

### 2. Обмеження у використанні земельних ділянок

*2. Існуючі обмеження у використанні земель*

Розділ наведено в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

*2.2 Проєктні обмеження у використанні земель*

Розділ наведено в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

*2.3 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок*

Розділ наведено в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

### 3. Просторова композиція території

Площа території проєктування визначена відповідно до викопіювання погодженого начальником відділу містобудування таархітектури Дмитрівської сільської ради та становить 3.9706 га.

Згідно генерального плану, розробленого ДП «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД» територія, на яку розробляється детальний план, розміщена в межах населеного пункту в кварталі проєктної громадської забудови.

Територія проєктування вільна від забудови. Межує: на півночі та заході з приватними виробничими територіями, на півдні – автомобільною дорогою міжнародного значення М-06, на сході з магістральною вулицею з твердим покриттям, що поєднує М-06 з с. Лісне.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базуються проєктні рішення, являються:

- місцеположення території проєктування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проєктних транспортних зав'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація транспортних зав'язків, що доповнюють загальну схему транспорту населеного пункту;
- забезпечення проєктної забудови відповідним рівнем благоустрою та нормативною кількістю автостоянок, у тому числі автомобілів маломобільних груп населення;
- додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проєктної забудови;
- створення без бар'єрного середовища в межах території проєктування.

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

- наявність існуючої забудови на прилеглих територіях;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Детальним планом запропоновано компактну архітектурно-планувальну структуру, що дозволило органічно пов'язати її з існуючою виробничою зоною села, природними ландшафтами, забезпечити найбільш зручні зв'язки з громадськими центрами, місцями прикладання праці, раціонально вирішити систему транспортно-пішохідного руху.

Територія має вигідне положення та зручні транспортні зв'язки з м. Києвом, що робить її інвестиційно привабливим та комфортним для працюючих. Основний під'їзд до території проєктування передбачено зі східної сторони, з магістральної вулиці що поєдную трасу М-06 з с. Лісне. Також передбачено додатковий в'їзд та виїзд із західної сторони з проєктних вулиць с. Лісне.

Загальне композиційне вирішення території, відносно якої розробляється детальний план території обумовлене проходженням зовнішньої межі проєктування, рельєфом території,

структурою передбаченої генпланом вуличної мережі, містобудівним оточенням, що склалося навколо території.

В основу планування покладено функціональне зонування території, умови раціонального використання території, вимоги охорони навколишнього середовища, а також схема транспортних і технологічних зв'язків.

На території планується розмістити наступні будівлі і споруди:

- Логістичний (складський) комплекс (клас А(А+);
- Доки для розвантаження/завантаження;
- Місця тимчасового зберігання легкового транспорту (60 м/місця);
- Місце тимчасового зберігання вантажного транспорту (17 м/місць);
- Місця для стоянки велосипедів (18 місць)
- Майданчики з пож.інвентарем;
- Артезіанські свердловини (технічні) з огорожею зі світлопроникних конструкцій;
- Насосна станція та пожежними резервуарами;
- Майданчики для встановлення контейнерів для сміття;
- Майданчики для відпочинку;
- Трансформаторна підстанція с встановленням резервної дизельної генераторної установки;
- КПП;
- Будівля служби охорони
- Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків;
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків;

Об'ємно-просторові параметри будівлі визначені технологічними вимогами до організації автотранспортного обслуговування. Для санітарно-побутового обслуговування персоналу передбачається необхідний комплекс побутових приміщень, устаткування і інвентар згідно з вимогами ДБН В.2.2-28:2010 "Будинки адміністративного та побутового призначання".

Складське господарство є важливою і невід'ємною частиною кожного підприємства. Його завдання – це збереження запасів сировини і матеріалів, готової продукції. Воно відіграє важливу роль в процесі руху матеріальних цінностей, сировини, матеріалів, палива, інструментів, обладнання, запчастин, спецодягу і інших виробів, а також готової продукції, напівфабрикатів, відходів виробництва.

Склад – приміщення або комплекс приміщень, призначений для зберігання матеріальних цінностей. Можна сказати, що він виступає акумулятором резервів матеріальних ресурсів, необхідних для невелювання коливань обсягів поставок і попиту, а також синхронізації швидкостей потоків товарів у системах просування від виробників до споживачів або потоків матеріалів у технологічних виробничих системах.

До основних функцій складів відносять:

- складування і зберігання запасів;
- перетворення виробничого асортименту в споживчий;
- перетворення матеріальних потоків;
- скорочення витрат на перевезення;
- надання складських послуг.

Отже, склад виконує не лише функцію зберігання вантажів. Зазвичай комплекс складських послуг виглядає наступним чином:

- завантаження і розвантаження транспорту;
- приймання товарів, що надходять, оцінка їх якості й підрахунок кількості;
- розміщення продукції на складі;
- пакування, маркування товару та підготовка його до відправлення;
- переміщення товарів.

*За призначенням розрізняють такі види складів:*

*Виробничі* — склади сировини, комплектуючі, матеріалів, цехові склади готових виробів, заводські склади готової продукції.

*Транзитно-перевалочні* — склади при залізничних станціях, портах, річкових пристанях, аеропортах, автовантажних терміналах служать для короткочасного зберігання вантажів у період перевантаження їх з одного виду транспорту на інший.

*Митні* — склади для зберігання товарів в очікуванні митного оформлення. Також називають митно-ліцензійні склади.

*Дочасового завезення* — склади в районах, доставка товарів у яких можлива лише в певні періоди року.

*Сезонного зберігання* — склади для товарів сезонного характеру.

*Резервні* — для зберігання запасів на випадок надзвичайних обставин.

*Гуртові розподільні* — склади, що забезпечують торговельні мережі.

*Комерційні загального користування* — склади, що обслуговують будь-яких власників товарів.

*Роздрібні* — склади торгових підприємств.

*За умовами зберігання розрізняють:* склади загального призначення, резервуари, сейфи для небезпечних речовин, спеціалізовані склади-сховища (овочесховища, фруктосховища, склад-холодильники з машинним охолоджуванням, льодовики для зберігання харчових продуктів і інші). На складах створюють необхідні умови для зберігання з урахуванням фізико-хімічних властивостей товарів. У ряді випадків на складах є потужності з сортування, розфасовування, упаковування, тестування і інших операцій.

Як на промислову споруду, на склади поширюються вимоги щодо проєктування промислових об'єктів. Серед них — забезпечення найменшого шляху руху сировини, матеріалів, напівфабрикатів по території підприємства, що гарантує найменші витрати на внутрішнє транспортування.

Важливим моментом у плануванні ділянки є суворе дотримання вимог Державних нормативних документів обов'язкових при проєктуванні та будівництві. Ці документи суворо регламентують санітарні й протипожежні норми будівництва, планувальні та екологічні вимоги.

Класифікація складських приміщень також включає наступні класи: : A+, A, B+, B, C, D. В даному ДПТ розглянуто розміщення складської будівлі класу А (А+).

Склади класу А+ — це сучасні модернізовані об’єкти, що побудовані спеціально під потреби складської логістики. Вони побудовані з високоякісних матеріалів, мають новітнє обладнання, а також вигідне розташування і зручну транспортну розв’язку. Це свого роду “люкс” серед інших видів складських приміщень.

Будівлю такого класу побудовано з легких металоконструкцій і вогнестійких сендвіч-панелей. Підлогу таких складів роблять з бетону, також її додатково вкривають антипиловим покриттям, щоб забезпечити зносостійкість.

Головна особливість складів класу А+ — це великий крок колон (не менше 12 метрів) і відстань між прольотами (не менше 24 метрів). Така особливість дозволяє розмістити стелажне обладнання і розпланувати складський простір так, щоб навантажувачі могли взяти товар без перешкод і розвернутися, не створюючи заторів.

Серед інших технічних вимог до складів класу А+ — високі стелі (не менше 13 метрів). Це дозволяє встановити багатоярусне стелажне обладнання. Таким чином, компанія може значно розширити корисний простір складу і зберігати більше товарів.

Щоб максимально підвищити ефективність завантаження і розвантаження товарів на складі, приміщення класу А+ обладнуються автоматичними доковими воротами. Згідно з класифікацією Knight Frank їх має бути не більше 1 одиниці на кожні 500 квадратних метрів простору складу.

На складі можна встановити оптимальну температуру і вологість, є системи вентиляції, кондиціонування, пожежогасіння і відеоспостереження. Склади обладнані також пожежною та

охоронною сигналізацією. Є всі комунікації, власна електрична підстанція і тепловий вузол. Оптоволоконні матеріали забезпечують зв'язок і доступ в інтернет.

Склади такого класу мають облагороджену територію, що охороняється, є паркування для співробітників і вантажного транспорту. Крім приміщень для зберігання продукції є також офісні та підсобні будівлі.

Чим відрізняється склад класу А від приміщення класу А+?

Склади цього класу також побудовані згідно з вимогами сучасної логістики. Це профільні приміщення, що мають необхідне обладнання і комунікації й розташовані біля центральних трас. Їх характеристики майже ідентичні складу класу А+.

Однак такі приміщення відрізняються висотою стель. Тут вона нижча — від 10 метрів. Тому для стелажного зберігання потрібно підібрати те устаткування, що можна розмістити з урахуванням технічних характеристик.

Крім того, на відміну від складів класу А+, приміщення категорії А обладнані меншою кількістю докових воріт. Відповідно до класифікації Knight Frank, їх повинно бути не менше 1 одиниці на кожні 700 квадратних метрів.

Комплекси групи А і А+ рекомендується організовувати виключно в місцях перетину великих матеріальних потоків.

Відповідно до намірів технологічних рішень кількість співробітників для складів класу А (А+) передбачається з розрахунку 50 осіб на 1 га. Загальна кількість працівників складає 200 осіб.

Розвиток території в межах розробленого детального плану території повинен здійснюватися виключно відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Розміщення об'єкта, що проєктується на даній земельній ділянці не призведе до погіршення умов інших об'єктів на суміжних територіях, і відповідає цільовому призначенню земельної ділянки. Функціонування його не приведе до забруднення довкілля (повітря, поверхневих вод, ґрунту) шкідливими речовинами (факторами) вище встановлених норм.

На наступних стадіях проєктування («Проєкт», «Робочий проєкт») можливе уточнення параметрів та взаємне розташування будівель та споруд на земельній ділянці.

***Планувальний регламент.***

Планувальним регламентом передбачається:

–Визначення принципової планувальної структури території, що розглядається для забезпечення транспортного обслуговування об'єкту проєктування, забезпечення місцями для паркування.

–Раціональне використання території і формування об'ємно-просторової композиції проєктованого об'єкту.

–Визначення об'ємно-просторових параметрів об'єктів на земельній ділянці.

***Функціональний регламент.***

За функціональним призначенням територія, що закріплюється за проєктованою забудовою даним детальним планом території віднесена до виробничої.

Параметри проєктної забудови, у випадку відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) , визначаються на наступних стадіях проєктування з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ.

У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

*Благоустрій території*

У відповідності з ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» у разі організації рельєфу треба передбачати зняття родючого шару ґрунту, влаштування місця для його тимчасового зберігання і захисту від забруднення. Під час проведення підсипання ґрунту на території використовують мінеральні ґрунти, а для рекультивації земель – верхні родючі шари ґрунту. Всі роботи, пов'язані

зі зняттям та перенесенням родючого шару ґрунту, треба виконувати згідно із Закону України "Про охорону земель".

Заходи з благоустрою - роботи щодо відновлення, належного утримання та раціонального використання територій, охорони та організації упорядкування об'єктів благоустрою з урахуванням особливостей їх використання;

Зелені насадження - деревна, чагарникова, квіткова та трав’яна рослинність природного і штучного походження на визначеній території населеного пункту.

Під час проєктування благоустрою території необхідно дотримуватись протипожежних, санітарно-гігієнічних, конструктивних, технологічних вимог, спрямованих на створення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля, збереження і охорону навколишнього природного середовища, забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення

Благоустрій території - комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення (за необхідності) та озеленення території, екологічних заходів з покращення мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

При проведенні будівництва, реконструкції, ремонтних робіт автомобільних доріг, покриттів автостоянок, пішохідних доріжок забороняється використання агресивних та шкідливих для людини і навколишнього природного середовища матеріалів, а також матеріалів із вмістом природних радіонуклідів вище допустимих рівнів.

Враховуючи, що зелені насадження позитивно впливають на мікроклімат території, на склад і чистоту повітря, захищають від шуму та радіації, на всій запроєктованій території максимально збережені існуючі зелені насадження.

Зелені насадження грають значну роль у санітарно-гігієнічному, архітектурно - художньому та інженерному благоустрою території, що проєктується. Проєктом передбачається висадка дерев і кущів, для яких придатні піщані ґрунти.

Озеленення формують у вигляді живописних композицій, що виключають одноманітність і монотонність.

Схему озеленення та благоустрою території розроблено у складі графічних матеріалів детального плану території відповідно до вимог Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926. Схема деталізує проєктні рішення щодо організації озеленених територій, покриттів, елементів благоустрою та зовнішнього впорядкування території логістичного складського комплексу.

Схема озеленення та благоустрою території виконана на основі проєктного плану з урахуванням прийнятої планувальної структури території, розміщення проєктних будівель і споруд, внутрішніх проїздів, майданчиків, місць тимчасового зберігання транспорту, пішохідних зв’язків, технічних майданчиків та зелених зон. На схемі показано межу розроблення детального плану території, межі приватних земельних ділянок, червоні лінії, магістральні вулиці та дороги з твердим покриттям, а також основні елементи благоустрою проєктованої території.

Проєктними рішеннями передбачається комплексне впорядкування території з формуванням системи озеленених ділянок, твердих покриттів, пішохідних зв’язків, місць відпочинку, зовнішнього освітлення, елементів малої архітектурної форми та інженерно-технічних майданчиків. Благоустрій території формується з урахуванням функціонального призначення об’єкта як логістичного складського комплексу, необхідності забезпечення руху легкового та вантажного транспорту, організації безпечного пішохідного пересування, доступу до будівель і споруд, а також створення захисного озеленення по периметру території.

Озеленення території передбачено у вигляді газонного покриття, декоративних кущів та смуги високорослих зелених насаджень спеціального призначення. Основна роль зелених насаджень полягає у формуванні візуального, пилозахисного та частково шумозахисного екранування території логістичного комплексу від суміжних територій і транспортної інфраструктури. Периметральне озеленення передбачається як структурований елемент благоустрою, що поєднує високорослі насадження, декоративні кущі та газонне покриття.

У межах території передбачено влаштування твердих покриттів для внутрішніх проїздів, стоянок легкового транспорту, зон маневрування вантажного транспорту, доків розвантаження/навантаження, а також пішохідних доріжок і майданчиків. У місцях інтенсивного транспортного навантаження, зокрема в зонах стоянки автотранспорту та біля доків розвантаження/навантаження, передбачено посилене покриття. Пішохідні елементи благоустрою та окремі майданчики виконуються з елементів мощення ФЕМ.

Для організації короткочасного перебування працівників і відвідувачів на території передбачено майданчик відпочинку з лавами та урнами. Також передбачено місця для стоянки велосипедів, що забезпечує можливість використання легкого особистого транспорту. Розміщення елементів благоустрою виконано з урахуванням основних пішохідних напрямків, підходів до будівель, зон паркування та обслуговування території.

Проєктними рішеннями передбачено зовнішнє освітлення території шляхом розміщення вуличних ліхтарів уздовж основних проїздів, пішохідних маршрутів, автостоянок, зон входу/в'їзду та майданчиків. Остаточна кількість, тип, технічні характеристики та місця встановлення опор зовнішнього освітлення підлягають уточненню на наступних стадіях проєктування.

Контейнерний майданчик для збирання побутових відходів розміщено з урахуванням можливості під'їзду спеціалізованого транспорту, зручності експлуатаційного обслуговування та мінімізації впливу на основні пішохідні маршрути. Територія контейнерного майданчика передбачається з твердим покриттям, з можливістю огородження або візуального екранування засобами благоустрою та озеленення. Періодичне вивезення сміття здійснюється згідно договору відповідними організаціями.

Відповідно до «Порядку класифікації відходів та Національного переліку відходів» затвердженого постановою Кабінет Міністрів України від 20 жовтня 2023 р. № 1102 на території проєктування педбачаються відходи групи №20 охоплює побутові відходи (відходи домогосподарств та подібні відходи комерційних організацій, промислових підприємств, установ тощо), включаючи окремо зібрані фракції.

Організація системи збирання побутових відходів та її транспортування, утилізації чи переробки повинна здійснюватися відповідно до ЗУ «Про управління відходами», ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», ЗУ «Про охорону навколишнього середовища».

Розрахунок об'єму накопичення твердих побутових відходів виконано виходячи з орієнтовної чисельності працівників логістичного складського комплексу — **200 осіб,** відвідувачів **– 50 осіб.** Норма утворення побутових відходів прийнята **0,3 кг/добу** на одного працівника.

Добова кількість утворення ТПВ становить:

**250 × 0,3 = 75,0 кг/добу**.

При орієнтовній насипній щільності змішаних побутових відходів 200 кг/м³ добовий об'єм накопичення становить:

**75,0 / 200 = 0,375 м³/добу**.

З урахуванням коефіцієнта запасу **1,25** розрахунковий об'єм накопичення ТПВ при щоденному вивезенні становить:

**0,375 × 1,25 = 0,469 м³/добу**, орієнтовно **0,47 м³/добу**.

Для тимчасового зберігання побутових відходів на території передбачається контейнерні майданчики з твердим покриттям та встановленням контейнера для збирання ТПВ. Вивезення побутових відходів передбачається щоденно спеціалізованою організацією відповідно до укладеного договору. Остаточна кількість контейнерів уточнюється на наступних стадіях проєктування з урахуванням фактичної чисельності персоналу, режиму роботи комплексу та вимог оператора з вивезення відходів.

Територія логістичного комплексу передбачається огородженою. На схемі показано огорожу території, а також огорожі зі світлопроникних конструкцій для окремих технічних зон. Рішення щодо огородження спрямовані на забезпечення контрольованого доступу, безпеки експлуатації

об’єкта та відокремлення виробничо-складської території від суміжних ділянок.

У складі елементів благоустрою також передбачено пожежний щит, розміщення якого визначено з урахуванням загальної організації території та можливості доступу для обслуговування.

Прийняті рішення з озеленення та благоустрою забезпечують впорядкування території, формування завершеного архітектурно-планувального середовища, покращення санітарно-гігієнічних умов, зменшення візуального впливу логістичного об’єкта на суміжні території та створення комфортних умов для працівників і відвідувачів комплексу.

Основні показники озеленення та благоустрою території наведено на кресленні 4 «Схема озеленення та благоустрою території». До складу показників включаються площі озеленених територій, площі твердих покриттів, майданчиків, елементів мощення, посиленого покриття, а також кількісні показники малих архітектурних форм, елементів освітлення, велостоянок та інших елементів благоустрою.

Відповідно до проєктних рішень детального плану території для об’єкта встановлюється санітарно-захисна зона орієнтовною шириною 50 м. Загальна площа санітарно-захисної зони становить **3,3362 га**, або **33362 м².**

Згідно з вимогами п. 5.13 ДСП №173-96, для санітарно-захисних зон шириною до 300 м мінімальна площа озеленення повинна становити не менше 60% площі відповідної санітарно-захисної зони.

Розрахункова мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони становить:

**33362 м² × 60% = 20017,2 м²**, або **2,0017 га.**

Проєктними рішеннями схеми озеленення та благоустрою території передбачено формування системи озеленених територій загальною площею **11580 м²**, у тому числі:

- смуга високорослих зелених насаджень спеціального призначення — **5242 м²**;
- озеленені території з газонним покриттям — **6338 м²**.

Передбачене озеленення виконує санітарно-захисну, планувальну, декоративну та благоустроювальну функції, забезпечує екранування проєктованої забудови з боку суміжних територій, формування буферних зелених смуг уздовж меж ділянки, а також покращення мікрокліматичних умов території.

Відповідно п 7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», загальну площу озеленення для територій з чисельністю більше ніж 2500 працівників та (або) площею більше ніж 5000 м$^2$ - із розрахунку не менше ніж 10% від загальної території. Відсоток озеленених територій в межах комплексу відповідає нормам.

Частка проєктного озеленення, передбаченого в межах території проєктування, **відносно загальної площі території проєктування** становить:

**11580 м² / 39706 м² × 100% = 29,16%.**

Частка проєктного озеленення, передбаченого в межах території проєктування, **відносно загальної площі санітарно-захисної зони** становить:

**11580 м² / 33362 м² × 100% = 34,71%.**

Таким чином, у межах території проєктування забезпечується 11580 м² озеленених територій, що становить **34,71%** від загальної площі СЗЗ. Для досягнення нормативного показника озеленення 60% у межах усієї санітарно-захисної зони необхідна загальна площа озеленення не менше 20 017,2 м². Розрахункова різниця між нормативною мінімальною площею озеленення СЗЗ та проєктною площею озеленення в межах території проєктування становить:

**20017,2 м² – 11580 м² = 8437,2 м², або 0,8437 га.**

Оскільки санітарно-захисна зона шириною 50 м частково виходить за межі території проєктування, забезпечення нормативної частки озеленення 60% має розглядатися в межах усієї площі СЗЗ, а не виключно в межах території розроблення ДПТ. У межах території проєктування

детальним планом передбачено максимально можливе озеленення з урахуванням функціонального призначення земельної ділянки, розміщення будівель і споруд, проїздів, майданчиків для стоянки автотранспорту, зон навантаження/розвантаження, протипожежних проїздів та інших елементів інженерно-транспортної інфраструктури.

Забезпечення нормативного показника озеленення СЗЗ у повному обсязі має здійснюватися за рахунок сукупності:

- проєктних озеленених територій у межах території проєктування площею **11580 м²**;
- існуючих або перспективних зелених насаджень у частині СЗЗ, що виходить за межі території проєктування;
- збереження та/або впорядкування прилеглих озеленених територій, які входять до розрахункового контуру санітарно-захисної зони;
- недопущення розміщення в межах СЗЗ житлової забудови та інших об'єктів, несумісних із режимом використання санітарно-захисної зони.

З урахуванням зазначеного, проєктними рішеннями ДПТ забезпечується формування озелененої буферної зони в межах території проєктування, у тому числі шляхом влаштування смуги високорослих зелених насаджень спеціального призначення та озеленених територій з газонним покриттям. Нормативний показник озеленення 60% відповідно до п. 5.13 ДСП №173-96 підлягає забезпеченню в межах усієї санітарно-захисної зони площею **3,3362 га**, включаючи її частини, що розташовані поза межами території проєктування.

## 4. Транспортна мобільність та інфраструктура

### *4.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура*

В межах детального плану території, транспортні споруди та комплекси (шляхопроводів, мостів, тунелів, розв'язок і пішохідних переходів в одному та різних рівнях), об'єкти транспортного сервісу – відсутні.

Планувальну структуру вуличної мережі запроєктовано у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспективи розвитку, яка забезпечує:

- зручні зв'язки;
- необхідні швидкості руху;
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Територія розроблення детального плану розташована в с. Лісне Бучанського району Київської області та на час розроблення містобудівної документації є вільною від забудови. Із півночі та заходу територія межує з приватними виробничими територіями, з півдня — з автомобільною дорогою загального користування державного значення М-06 Київ — Чоп, зі сходу — з магістральною вулицею з твердим покриттям, яка забезпечує транспортне сполучення автомобільної дороги М-06 із с. Лісне.

Зовнішні транспортні зв'язки території забезпечуються автомобільною дорогою М-06, магістральною вулицею у напрямку с. Лісне, а також проєктною вулично-дорожньою мережею населеного пункту із західного боку території. Розташування проєктованого логістичного комплексу безпосередньо біля автомобільної дороги міжнародного значення забезпечує зручний доступ вантажного транспорту до регіональної та державної дорожньої мережі та дає змогу мінімізувати проходження основних вантажних потоків через житлову забудову с. Лісне.

Основними транспортними потоками, пов'язаними з функціонуванням території, є:

- вантажний транспорт, що здійснює доставлення та відправлення вантажів;
- легковий транспорт працівників і відвідувачів;
- службовий та спеціальний транспорт;
- пожежно-рятувальна, аварійна та комунальна техніка.

Основний під'їзд до території логістичного комплексу передбачено зі східного боку — з магістральної вулиці, що поєднує автомобільну дорогу М-06 із с. Лісне. Зазначений під'їзд забезпечує основне транспортне обслуговування об'єкта, зокрема рух легкових та вантажних автомобілів.

Додатковий в'їзд та виїзд передбачено із західного боку території — з проєктних вулиць с. Лісне шириною в червоних лініях 20 м. Додатковий транспортний зв'язок забезпечує розподіл транспортних потоків, підвищує надійність транспортного обслуговування території та створює альтернативний шлях доступу спеціальної й аварійно-рятувальної техніки.

Внутрішня дорожньо-транспортна мережа формується системою проїздів, які забезпечують зв'язок основного та додаткового в'їздів із будівлею логістичного комплексу, адміністративними та інженерними спорудами, стоянками легкового і вантажного транспорту, а також зонами навантаження та розвантаження. На схемі транспортної мобільності та інфраструктури визначено принципові напрямки руху легкового і вантажного транспорту, розміщення в'їздів та виїздів і транспортне обслуговування основних функціональних зон комплексу.

Організація руху в межах території прийнята з урахуванням необхідності:

- розмежування основних потоків легкового і вантажного транспорту;
- скорочення кількості конфліктних перетинів;
- забезпечення безпечного під'їзду до будівель і споруд;
- забезпечення доступу пожежно-рятувальної та аварійної техніки;
- створення умов для маневрування великогабаритного вантажного транспорту;
- забезпечення під'їзду до 28 навантажувально-розвантажувальних доків;
- недопущення накопичення вантажних автомобілів на проїзних частинах зовнішніх автомобільних доріг.

Планувальне рішення внутрішніх проїздів враховує технологічну послідовність руху вантажного транспорту: в'їзд на територію, проходження контрольних і диспетчерських операцій, направлення до відповідного навантажувально-розвантажувального доку, виїзд із технологічної зони та подальший виїзд за межі комплексу.

Перехрестя вулиць, а також їх перетин з внутрішньо квартальними проїздами передбачено переважно під кутом, близьким до 90°, з радіусом заокруглення по краю проїзної частини не менше 12 м і 6 м відповідно.

Параметри проїзних частин, ширина в'їздів, радіуси заокруглень, габарити майданчиків для маневрування та конструкція дорожнього одягу підлягають уточненню на наступних стадіях проєктування з урахуванням типів розрахункових транспортних засобів, інтенсивності руху, навантаження на вісь, технології роботи комплексу та інженерно-геологічних умов.

Проєктні рішення ДПТ не передбачають реконструкцію автомобільної дороги М-06 у повному поперечному профілі. Параметри можливих примикань, перехідно-швидкісних смуг та інші заходи в межах смуги відведення автомобільної дороги державного значення мають визначатися окремою спеціалізованою проєктною документацією та погоджуватися з балансоутримувачем автомобільної дороги у встановленому порядку.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехресть пандусами- з'їздами для проїзду інвалідних колясок до відповідних установ охорони здоров'я, соціального забезпечення, торгівлі, спорту, фізкультури тощо.

При експлуатації комплексу пішохідний рух передбачається по тротуарам. Основні параметри плану, поперечного та поздовжнього профілю проїздів прийнято згідно з рекомендаціями ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги».

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

Прийнята система транспортного обслуговування забезпечує функціонування логістичного комплексу, розподіл легкових і вантажних потоків, доступ до навантажувально-розвантажувальних зон та недопущення використання прилеглих автомобільних доріг для тривалого очікування або стоянки транспортних засобів.

*4.2 Організація паркувального простору*

Організація паркувального простору в межах території детального плану здійснюється з урахуванням функціонального призначення логістичного комплексу, чисельності працівників, змінності роботи підприємства, кількості навантажувально-розвантажувальних доків та потреби у тимчасовому розміщенні вантажного транспорту.

Розрахункова чисельність працівників логістичного комплексу становить 200 осіб. Робота підприємства передбачається у дві зміни. За умови рівномірного розподілу персоналу орієнтовна чисельність працівників у найбільшій зміні становитиме близько 100 осіб. Кількість відвідувачів 50 осіб. Остаточний розподіл працівників за змінами уточнюється технологічними рішеннями підприємства.

У межах території передбачено:

- **60 машино-місць** для легкових автомобілів;
- у тому числі **6 машино-місць** для транспортних засобів осіб з інвалідністю;
- **17 машино-місць** для вантажних автомобілів.

Стоянки легкових автомобілів призначені для працівників, відвідувачів та службового транспорту. Їх розміщення передбачається поблизу основних входів до адміністративно-побутових і складських приміщень, поза межами основних маршрутів руху та маневрування вантажного транспорту.

Прийнята місткість легкової автостоянки становить 60 % від орієнтовної чисельності працівників найбільшої зміни. При цьому частина працівників може прибувати громадським транспортом, службовим транспортом, велосипедом, пішки або спільно використовувати легкові автомобілі. Остаточне підтвердження достатності передбаченої кількості машино-місць здійснюється у складі проєктної документації з урахуванням фактичного розподілу працівників за змінами, режиму роботи, кількості відвідувачів і прийнятої нормативної методики розрахунку.

Із загальної кількості легкових машино-місць **6 місць, або 10 %**, передбачено для транспортних засобів осіб з інвалідністю. Такі місця розміщуються максимально наближено до доступних входів у будівлі та сполучаються з ними безперервними шляхами руху. Геометричні параметри, горизонтальне й вертикальне позначення та облаштування місць визначаються відповідно до чинних вимог щодо інклюзивності будівель і споруд.

Для обслуговування вантажного транспорту передбачено окрему стоянку місткістю **17 вантажних автомобілів**. Стоянка призначена для короткочасного очікування, накопичення та диспетчеризації транспортних засобів перед їх направленням до відповідних навантажувально-розвантажувальних доків.

Логістичний комплекс передбачає **28 навантажувально-розвантажувальних доків**. Співвідношення кількості місць для очікування вантажного транспорту та кількості доків прийнято з урахуванням того, що частина транспортних засобів одночасно перебуватиме безпосередньо біля доків, а частина — на майданчику очікування. Організація роботи за попередньо визначеним графіком прибуття дає змогу регулювати інтенсивність вантажного потоку та не допускати утворення черг за межами території комплексу.

Рух до стоянки вантажних автомобілів і зон навантаження та розвантаження передбачається окремо від основних під’їздів до легкової автостоянки. Таке планувальне рішення зменшує кількість перетинів транспортних потоків і підвищує безпеку руху в межах комплексу.

Стоянки та майданчики для маневрування розміщуються за межами основних пожежних проїздів. Паркування транспортних засобів на проїзних частинах внутрішньої дорожньої мережі, біля в’їздів і виїздів, перед навантажувально-розвантажувальними доками та на ділянках, необхідних для розвороту пожежно-рятувальної техніки, не передбачається.

Автостоянки передбачаються з твердим покриттям, організованим відведенням поверхневих стічних вод, зовнішнім освітленням та відповідними технічними засобами організації руху. Конструкція покриття, поздовжні й поперечні ухили, система водовідведення та остаточне планування стоянок уточнюються на наступних стадіях проєктування.

Прийнята організація паркувального простору забезпечує розміщення легкового та вантажного транспорту в межах території логістичного комплексу і спрямована на недопущення стоянки або очікування транспортних засобів на прилеглій магістральній вулиці, автомобільній дорозі М-06 та проєктних вулицях с. Лісне.

## 5. Інженерне забезпечення території

*5.1 Водопостачання.*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.2 Водопровідні мережі та споруди.*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.3 Каналізування*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.4 Каналізаційні мережі та споруди*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.5 Відведення поверхневих стічних вод*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.6 Теплопостачання*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.7. Заходи щодо енергозбереження*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*5.7 Електропостачання*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

## 6. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

*6.1 Території та об’єкти, віднесені до відповідних груп та категорій з цивільного захисту, а також інші важливі об’єкти*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*6.2 Прогнозовані небезпечні зони*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*6.3 Розміщення захисних споруд*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*6.4 Можливі евакуаційні заходи для населення*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

*6.5 Об’єкти для забезпечення пожежної безпеки*

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»

## ЧАСТИНА ІІІ. Впровадження проєктних рішень

### 1. План реалізації містобудівної документації

Проєктним рішенням передбачено освоєння території проєктування в один етап - короткостроковий (до 5-ти років). Рішення щодо освоєння території на середньостроковий (6-10 років) та довгостроковий (понад 10 років) не передбачені ні проєктом, ні інвесторськими намірами. Кількість черг реалізації – І (одна).

І ЧЕРГА- інженерна підготовка території (загальні заходи), будівництво логістичного (складського) комплексу, проїздів та майданчиків, впорядкування та організація зелених насаджень.

Будівництво логістичного (складського) комплексу може відбуватись при умові належного інженерного, протипожежного забезпечення території та наявності необхідних попередніх узгоджень з органами місцевого самоврядування.

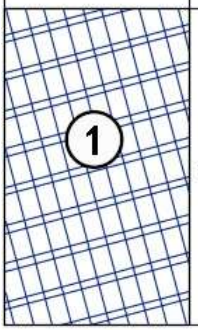
### 2. Землеустрій

*2.1 Заходи з землеустрою*

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проєктних рішень детального плану території.

Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень) приведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1.

| Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Позн. на граф. матеріалах | Кадастровий номер | Площа зем. ділянки, га | Категорія земель згідно з КВЗУ (Додаток 3) | Перелік угідь згідно з КВЗУ (Додаток 4) | Цільове використання землі та його код згідно з КВЦПЗ (Додаток 58) | Наявні обмеження |
|  | 3222488200:06:006:0120 | 3,9706 | 900 Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення | 011.00 Землі під промисловою забудовою | 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості | 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи; 02.01.1 - Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого водопостачання; 03.01 - Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта; 06.01.1 - Території в червоних лініях; |

Земельні ділянки державної власності для передачі у комунальну власність, землі (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, землі (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, землі державної, комунальної власності для передачі у власність чи користування без проведення земельних торгів, території, необхідні для розміщення об’єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, перелік територій, необхідних для розміщення об’єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об’єкт Державного земельного кадастру, заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів *в межах проєктування відсутні*.

Проєктними рішеннями детального плану території пропонується зміна цільового призначення земельної ділянки відповідно до рішень схеми просторової композиції території.

За результатами розробленого та затвердженого детального плану території, в подальшому передбачається внесення змін до даних державного земельного кадастру.

*2.2.Зміна цільового призначення земельної ділянки*

Відповідно до ст. 20 Земельного Кодексу України, при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Проєктними рішеннями детального плану території пропонується зміна цільового призначення земельної ділянки, згідно з КВЦПЗ (Додаток 58), на 11.02 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Згідно з п 16 Завдання на розроблення містобудівної документації внесення відомостей до Державного земельного кадастру про об’єкти Державного земельного кадастру, передбачені мостобудівною документацію, і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації.

*2.3. Реєстрація земельних ділянок*

Земельні ділянки право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру в межах проєктування відсутні. Пропозиції від фізичних та юридичних осіб щодо внесення до відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі не надходили.

*2.4. Формування земельних ділянок*

В процесі прийняття проєктних рішень пропонується формування нових земельних ділянок не змінюючи цільове призначення новостворених ділянок.

У разі необхідності, формування нових земельних ділянок, зміна їх цільового призначення та реєстрація в Державному земельному кадастрі буде здійснюватися відповідно до Земельного Кодексу України, Закону України «Про землеустрій» з урахуванням проєктних рішень детального плану території.

Відповідно до підпункту 6 пункту 44 Постанови КМУ № 926 від 01.09.2021 виконавчий орган міської ради забезпечує на місцевому рівні:

- передачу текстових, табличних та графічних матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні до Державного фонду документації із землеустрою;
- внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру протягом п’яти робочих днів з дня затвердження відповідної містобудівної документації.

Відповідно до п.16 завдання на розроблення детального плану території, формування та подання розробником документів, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, до Державного земельного

кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації.

### 3. Охорона навколишнього природного середовища

Відповідно до розділу IV Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування затверджених наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 10.08.2018 року № 296 СЕО обов'язково проводиться щодо проєктів документів державного планування, які одночасно відповідають двом критеріям, що визначені ст. 2 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку". Відповідно до частини першої статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності, визначеної частинами другою і третьою статті третьої. Така планована діяльність підлягає оцінці впливу на довкілля до прийняття рішення про провадження планованої діяльності.

Беручи до уваги, що в межах території проєктування наявні об'єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, проєкт містобудівної документації, що розроблятиметься на дану територію потребує здійснення стратегічної екологічної оцінки.

У складі проєкту містобудівної документації «Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області» розроблено розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку.

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-проєктної документації.

Відповідно до частини першої та другої статті 27 Закону України «Про рослинний світ» підприємства, установи, організації та громадяни, діяльність яких пов'язана з розміщенням, проєктуванням, реконструкцією, забудовою населених пунктів, підприємств, споруд та інших об'єктів, а також введенням їх в експлуатацію, повинні передбачати і здійснювати заходи щодо збереження умов місцезростання об'єктів рослинного світу.

Відповідно до підпункту 42 пункту 2 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926, до природоохоронних територій та об'єктів належать території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного заповідання, території та об'єкти екологічної мережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера».

За результатами аналізу наявних матеріалів містобудівної документації, відкритих картографічних джерел та відомостей, доступних на момент розроблення містобудівної документації, у межах території проєктування **відсутні** об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», а також території, зарезервовані з метою наступного заповідання.

За результатами аналізу природоохоронних територій та об'єктів встановлено, що в межах території проєктування та поблизу місця розроблення ДПТ території Смарагдової мережі не виявлено. У зв'язку з цим прямий або опосередкований вплив проєктних рішень на території

Смарагдової мережі не прогнозується. Основні потенційні впливи реалізації ДПТ мають локальний характер і пов'язані переважно з трансформацією ґрунтового та рослинного покриву, організацією поверхневого стоку, тимчасовим шумовим і пиловим впливом під час будівельних робіт. Для мінімізації таких впливів передбачається виконання загальних природоохоронних заходів, зокрема максимальне збереження існуючих зелених насаджень, належна організація водовідведення, недопущення забруднення ґрунтів і вод, а також рекультивація та благоустрій порушених ділянок.

Реалізація проєктних рішень ДПТ передбачає будівництво логістичного (складського комплексу на території площею 3,9706 га. Потенційний вплив на біорізноманіття та природні оселища може бути пов'язаний переважно з локальним зняттям і порушенням ґрунтового покриву, трансформацією рослинного покриву в межах ділянки забудови, збільшенням частки замощених поверхонь, утворенням поверхневого стоку, а також тимчасовим шумовим і пиловим впливом під час виконання будівельних робіт.

З урахуванням масштабу проєктованої території, характеру планованого використання — виробнича (складська) забудова — та відсутності у межах території проєктування встановлених об'єктів природно-заповідного фонду, значний негативний вплив на природоохоронні території та об'єкти не прогнозується за умови дотримання вимог природоохоронного, водного, земельного та містобудівного законодавства.

Для запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків реалізації проєктних рішень необхідно передбачити такі заходи:

- максимальне збереження існуючих зелених насаджень, які не потрапляють у межі проєктованої забудови, проїздів та інженерної інфраструктури;
- зняття, складування та подальше використання родючого шару ґрунту під час виконання будівельних робіт;
- недопущення засмічення території будівельними та побутовими відходами;
- організацію збирання та відведення поверхневого стоку з урахуванням недопущення забруднення водних об'єктів;
- недопущення скидання неочищених господарсько-побутових стічних вод у ґрунт, водні об'єкти або понижені ділянки рельєфу;
- дотримання режимів водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та смуг відведення у разі їх наявності або встановлення;
- використання озеленення як елементу екологічної компенсації трансформації території;
- недопущення поширення інвазійних видів рослин під час озеленення та благоустрою;
- проведення будівельних робіт із дотриманням вимог щодо обмеження пилового, шумового та механічного впливу на прилеглі території.

Таким чином, за умови реалізації передбачених природоохоронних заходів, дотримання режимів використання територій з природоохоронним статусом та уточнення можливого просторового співвідношення території проєктування з елементами екомережі і територією Смарагдової мережі, реалізація ДПТ не повинна призвести до істотного негативного впливу на природоохоронні території, об'єкти природно-заповідного фонду, екомережу, біорізноманіття та ландшафтне різноманіття.

**Склад проєкту**

**ТОМ 1**

| № з/п | Назва матеріалів | Масштаб | Арх. № |
|---|---|---|---|
| *І. Графічні матеріали* | | | |
| 1. | Опорний план існуючого стану використання території проєктування | 1:1000 | |
| 2. | План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування | 1:1000 | |
| 3. | Схема просторово-планувальної організації території (Модель розвитку) | Б/М | |
| 4. | Схема озеленення та благоустрою території | 1:1000 | |
| 7. | Схема просторової композиції території | 1:500 | |
| 8. | Схема транспортної мобільності та інфраструктури | 1:1000 | |
| 12. | Проєктний план | 1:500 | |
| 13. | План землевпорядних заходів | 1:1000 | |
| *ІІ. Текстові матеріали* | | | |
| 1. | Стратегія просторового розвитку території | | |
| *ІІІ. Електронні носії* | | | |
| 1. | «Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області». | CD-диск | |

**ТОМ 2**

| № з/п | Назва матеріалів | Масштаб | Арх. № |
|---|---|---|---|
| *І. Графічні матеріали* | | | |
| 5. | Схема інженерної підготовки і захисту території | 1:1000 | ДСК |
| 6. | Схема обмежень у використанні земель | 1:1000 | ДСК |
| 9. | Схема інженерного забезпечення території | 1:1000 | ДСК |
| 10. | Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період) | 1:1000 | ДСК |
| 11. | Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний час) | 1:1000 | ДСК |
| *ІІ. Текстові матеріали* | | | |
| 2 | Стратегія просторового розвитку території (Розділи «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території”, “Інженерно-технічних заходів цивільного захисту»») | | ДСК |
| *ІІІ. Електронні носії* | | | |
| 2. | «Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області» у т. ч. розділи «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земельних ділянок», «Інженерне забезпечення території», «Інженерно-технічних заходів цивільного захисту» | CD-диск | ДСК |

**ТОМ 3**

| № з/п | Назва матеріалів | Масштаб | Арх. № |
|---|---|---|---|
| *І. Текстові матеріали* | | | |
| 3. | Розділ Охорона навколишнього природного середовища проєкту «Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області». | | |
| *ІІ. Електронні носії* | | | |
| 3. | Розділ Охорона навколишнього природного середовища проєкту «Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с.Лісне Бучанського району Київської області». | CD-диск | |

**Авторський колектив**

| Відділ, в якому розроблено проєкт | Посада виконавця | Прізвище виконавця | Підпис |
|---|---|---|---|
| Архітектурно планувальний | Головний архітектор | Т.С. Крило | |
| Архітектурно планувальний | Головний економіст | Ю.В. Коваленко | |
| Архітектурно планувальний | Інженер-землевпорядник, архітектор | А.В. Бистрова | |

| ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| № | Назва показників | Одиниці виміру | Існуючий стан | Етап до 5 років | Етап до 6-10 років | Етап понад 10 років |
| **I.** | **ТЕРИТОРІЯ** | | | | | |
| **1.** | **ТЕРИТОРІЯ в межах проєктування, у т.ч.:** | **га** | **3,9706** | | -- | -- |
| | **Виробничі території** | | **--** | **3,9706** | -- | -- |
| **1.1** | **Території виробничих підприємств (20100.0), в т.ч.** | **га** | **--** | **3,9706** | -- | -- |
| 1.1.1. | *- будівлі та споруди* | *м²* | -- | *15017* | -- | -- |
| | у т.ч. будівля логістичного комплексу | м² | -- | 14400 | -- | -- |
| | граничний відсоток забудови | % | -- | 70 | -- | -- |
| | гранично допустима висота будівель та споруд | м | -- | 15 | -- | -- |
| | ступінь вогнестійкості | | -- | II | -- | -- |
| 1.1.2 | *- зелені насадження,в т.ч.* | *м²/%* | -- | *11580/29* | -- | -- |
| | зелені насадження спеціального призначення | м² | -- | 5242 | -- | -- |
| | зелені насадження спеціального призначення | м² | -- | 6338 | -- | -- |
| | мінімально допустимий відсоток озеленення | % | -- | 10 | -- | -- |
| 1.1.3 | *- майданчики, проїзди, дороги, в т.ч.* | *м²* | -- | *13109* | -- | -- |
| | асфальтобетонне покриття | м² | | 4317 | -- | -- |
| | посилене покриття зон паркування та завантаження/розвантаження | м² | | 7994 | -- | -- |
| | покриття ФЕМ | м² | | 683 | -- | -- |
| | **Сельбищні території** | **га** | **3,9706** | | -- | -- |
| **1.2** | **Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (10205.0)** | **га** | **3,9706** | **--** | -- | -- |
| **II.** | **НАСЕЛЕННЯ** | | | | | |
| **1.** | **Кількість працюючих** | **осіб** | --- | **200** | -- | -- |
| **2.** | **Кількість відвідувачів** | **осіб** | --- | **50** | -- | -- |
| **III.** | **ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА** | | | | | |
| **1.** | **Протяжність вулично-дорожньої мережі** | **км.** | **---** | **0,476** | | -- |
| **2.1** | **Відкриті автостоянки легкових автомобілів** | **м/місць** | **---** | **60** | -- | -- |
| **2.2** | **Відкриті автостоянки вантажних автомобілів** | **м/місць** | **---** | **17** | -- | -- |
| **2.3** | **Місця для велосипедів** | **в/місць** | **---** | **18** | -- | -- |
| **3.** | **Доки для наванатаження/розвантаження** | **місць** | **---** | **36** | -- | -- |

| | | |
|---|---|---|
| **VI.** | **ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ** | Інформація наведена в окремому томі з грифом «Для службового користування» |
| 1. | Водопостачання | |
| 2. | Каналізація | |
| 3. | Електропостачання | |
| 4. | Теплопостачання | |

**Проєкт містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки**

**Загальні дані**

1. Назва об'єкта будівництва: **розміщення логістичного (складського) комплексу**;

2. Інформація про замовника**: Дмитрівська сільська рада;**

3.Наміри забудови: **нове будівництво;**

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**: с. Лісне Бучанського району Київської області;**

5. Площа земельної ділянки: **- площа території, що проєктується – 3,9706 га;**

6. Функціональне призначення земельної ділянки: **20100.0 - території виробничих підприємств.**

Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

| Код класифікаційного угруповання | | | Код виду функціонального призначення території | Назва виду функціонального призначення території | Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| підгрупи | класу | підкласу | | | Переважні (основні) види | Супутні види |
| 2 | | | | | Виробничі території: | |
| | 01 | | | | | |
| | | 00 | 20100.0 | території виробничих підприємств | 01.01; 01.02; 01.15; 08.01; 09.04; 10.07; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08 | 01.09; 01.10; 03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02 |

7. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **заповнюється після затвердження детального плану території.**

**Містобудівні умови та обмеження**

1) Граничнодопустима висота будівель:

– ***висота споруд 15 м;***

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– ***75% (площа забудови від загальної площі проєктування)***;

3) Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – ***відсутня;***

4) Мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - ***не менше 3 метрів від межі земельної ділянки.***

5) Мінімально допустимі відстані від об’єкта що проєктується до існуючих будинків та споруд

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

6) Планувальні обмеження (зони охорони пам’яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони):

– ***зони охорони пам’яток культурної спадщини - відсутні;***

– ***зони охоронюваного ландшафту - відсутні;***

– ***межі історичних ареалів - відсутні;***

– ***прибережні захисні смуги - відсутні;***

– ***водоохоронне обмеження – відсутні;***

– ***охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;***

– ***санітарно-захисна зона –від проєктних каналізаційних споруд – 15 метрів, від логістичного (складського) комплексу - санітарно-захисна зона 50 метрів;***

– ***зона санітарної охорони - від артезіанських свердловини (технічні) з насосною станцією та пожежними резервуарами – 15 метрів;***

***охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій - охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи –ЛЕП 10 кВ - 10м, трансформаторна підстанція – 3 м, підземний кабель зв'язку - 2м***

# СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ

КОПІЯ

**ДМИТРІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**
**Бучанського району**
**Київської області**

**СІМДЕСЯТ ПЕРША СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

**с. Дмитрівка**

24 лютого 2026 року № 10/71

Про розроблення детального плану території
для будівництва логістичного (складського) комплексу
в селі Лісне Бучанського району Київської області

Керуючись статтями 8, 16, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статтями 12, 17 Закону України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», статтею 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», постановою Кабінету Міністрів України від 31.12.2024 № 1557 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні», постановою Кабінету Міністрів України від 25.11.2011 № 555 «Про затвердження Порядку громадських слухань щодо проектів містобудівної документації, розглянувши звернення власника земельної ділянки т. в. о. директора ТОВ «РИТЕЙЛ-ПАРК МРІЯ» Євгена Костюшина про надання згоди на розробку детального плану території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с. Лісне, враховуючи висновки спільного засідання депутатських комісій, сесія Дмитрівської сільської рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати згоду та розробити проект «Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в селі Лісне Бучанського району Київської області» на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:06:006:0120.

**2.** Замовником містобудівної документації, вказаної в п.1 визначити виконавчий комітет Дмитрівської сільської ради.

**3.** Виконавчому комітету Дмитрівської сільської ради забезпечити:

3.1. Оприлюднення прийнятого рішення щодо розроблення детального плану території.

3.2. Проведення громадських слухань для розгляду та узагальнення пропозицій громадськості до вищезазначеного проекту.

**4.** Фінансування робіт щодо виготовлення детального планування території рекомендувати проводити відповідно до заяви власників земельних ділянок.

**5.** Встановити строки підготовчих процедур орієнтовно 14 календарних днів.

**6.** Перелік та значення індикаторів визначити в завданні на проектування.

**7.** Контроль за виконанням цього рішення доручити здійснювати комісії з питань регулювання земельних відносин, архітектури, будівництва, перспективного планування, екології та благоустрою.

Сільський голова Дідич Т.Т.

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

Начальник відділу організаційної роботи, інформаційної діяльності та комунікацій з громадськістю
Ірина СТУПАК

"ПОГОДЖЕНО"
Керівник ТОВ «Центр АПЛД»
_____ Ю. Коваленко
"26" 03 2026

"ЗАТВЕРДЖЕНО"
Дмитрівський сільський голова
_____ І. Підич
"26" 03. 2026

"ПОГОДЖЕНО"
Начальник відділу містобудування та архітектури
_____ С. Головатенко
"26" 03. 2026

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
для будівництва логістичного (складського) в с.Лісне Бучанського району Київської області, на земельній ділянці з кадастровим номером 3222488200:06:006:0120.

| № з/п | Розділи завдання | Зміст розділів завдання |
|---|---|---|
| 1 | Вид містобудівної документації | Детальний план території |
| 2 | Підстава для проектування | Рішення Дмитрівської сільської ради «Про розроблення детального плану території для будівництва логістичного (складського) в с.Лісне Бучанського району Київської області» № 10/71 від 24.02.2026 року |
| 3 | Замовник розроблення містобудівної документації | Дмитрівська сільська рада |
| 4 | Строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур | Строк розроблення містобудівної документації – відповідно до календарного плану<br>Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства.<br><br>Роки реалізації:<br>короткострокового періоду - до 5-ти років;<br>середньострокового періоду - 6-10 років;<br>довгострокової перспективи - понад 10 років. |
| 5. | Назва території територіальної громади розроблення містобудівної документації | Згідно з Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад – с.Лісне, Дмитрівської сільської ради, Бучанського району Київської області (UA32080130080050515).<br>Згідно з Генеральним плану с.Лісне, Дмитрівської сільської ради, Бучанського району Київської області розроблений ДП «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД» та затвердженого рішенням XVII сесії 6-го скликання Шпитьківської сільської ради «Про затвердження генерального плану с. Лісне Шпитьківської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області» від 29.08.2013р., територія проектування розташована в межах проектної громадської забудови.<br>Територія проектування обмежена:<br>- на сході з сільськогосподарськими територіями;<br>- на півдні – автодорогою міжнародного значення М-06;<br>- на півночі та заході– виробничими територіями. |
| 6 | Площа території проектування | Площа території проектування визначається відповідно до викопіювання з генерального плану. |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | Перелік наявних вихідних даних | Вихідні дані Замовник передає Виконавцеві відповідно до п.40 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. №926, у редакції Постанова КМУ від 12 березня 2026 року №317:, у т.ч.:<br>- Державні інтереси, що надаються у формі офіційного листа обласної держадміністрацій, з інформаційними матеріалами щодо державних інтересів, у тому числі витягів з відповідної схеми планування території державного та/або регіонального рівня, які доповнюються інформацією з інших документів державного планування, затверджених в установленому законодавством порядку (концепцій, стратегій, цільових програм);<br>- матеріали генерального плану села с.Лісне, Дмитрівської сільської ради, Бучанського району Київської області розроблений ДП «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД» та затвердженого рішенням XVII сесії 6-го скликання Шпитьківської сільської ради «Про затвердження генерального плану с. Лісне Шпитьківської сільскої ради Києво-Святошинського району Київської області» від 29.08.2013р;<br>- довідки та анкети щодо характеристики існуючої забудови в межах проектування та на прилеглих територіях (населення, об'єкти невиробничого комплексу, об'єкти соціальної сфери, цивільного захисту, транспортної інфраструктури);<br>- інформацію щодо інженерного забезпечення території (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, системи передачі/розподілу електричної енергії та розподілу газу, об'єкти телефонізації, трубопровідного транспорту);<br>- дані про природно кліматичні умови та стан навколишнього середовища, матеріали інженерних, геологічних, гідрологічних вишукувань (за наявності));<br>- матеріали проектних пропозицій для використання в ДПТ (за наявності)). |
| 8. | Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації | Передбачити в межах проектування розміщення виробничих підприємств (20100.0) - логістичного (складського комплексу).<br>Передбачити заходи інженерної підготовки.<br>Транспортно-інженерну інфраструктуру передбачити відповідно до містобудівних, протипожежних та ін. вимог. |
| 9. | Перелік пропозицій щодо проектних показників | - Будівництво логістичного(складського) комплексу;<br>- Відсоток забудови – 75%;<br>- озеленення – мінімум 10 %;<br>- V – клас санітарної класифікації. |

| | | |
|---|---|---|
| 10. | Графічні матеріали | Відповідно до п.72, $75^3$ Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. №926, у редакції Постанова КМУ від 12 березня 2026 року №317:<br>1) Опорний план існуючого стану використання території проектування –М 1:1000;<br>2) Схема інженерної підготовки і захисту території – М 1:1000.<br>3) Схема обмежень у використанні земель - М 1:1000;<br>4) Схема просторової композиції території - М 1:500;<br>5) Схема транспортної мобільності та інфраструктури – М 1:1000;<br>6) Схема інженерного забезпечення території - М 1:1000;<br>7) Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період) - М 1:1000 – за окремим завданням;<br>8) Схема організації цивільного захисту (Інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час) – М 1:1000 – за окремим завданням;<br>9) Проектний план - М 1:500. |
| 11. | Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів | Розробити картографічну основу у цифровій формі в державній геодезичній системі координат УСК - 2000, складену відповідно до вимог законодавства, актуальність якої на рік розроблення містобудівної документації на місцевому рівні засвідчена замовником і яка за навантаженням та точністю відповідає масштабу 1:500.<br>В складі детального плану території:<br>- розробити розділ "Охорона навколишнього природного середовища", що одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку".<br>- розділи "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту", "Інженерне забезпечення території, "Інженерна підготовка і захист території", а також "Обмеження у використанні земель" (в частині обмежень, визначених охоронними зонами, санітарно-захисними зонами, санітарними відстанями (розривами), санітарно-захисними смугами з урахуванням Зводу відомостей, що становлять державну таємницю, затвердженого наказом Центрального управління СБУ від 23 грудня 2020 р. № 383), відносяться до таких, що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування) відповідно до Закону України "Про державну таємницю" створити у формі окремого електронного документа у форматах, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території". |
| 12 | Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику | Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права". |

| | | |
|---|---|---|
| 13 | Формат електронних документів містобудівної документації | Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території , у т.ч.:<br>- графічні матеріали у форматі DWG/GDB, PDF;<br>- текстові матеріали у форматі DOC та PDF. |
| 14 | Перелік земельних ділянок, на яких передбачається розміщення:<br>- за рахунок державного або місцевого бюджету об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства);<br>- об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області;<br>- об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (у разі, коли розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом);<br>- інших об'єктів, визначених замовником | Відсутні |
| 15 | Перелік земельних ділянок, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі | У разі надання пропозицій фізичними та юридичними особами щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, у разі надання розробнику копій документів, що посвідчують право власності/користування відповідними земельними ділянками, роботи виконуються за окремими договорами. |
| 16 | Додаткові вимоги | Замовнику, за участі розробника забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації та розгляд матеріалів детального плану території архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня. Формування та подання розробником документів, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, до Державного земельного кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації. |

Головний архітектор проекту _____ Т. Крило

Інженер - землевпорядник _____ А. Бистрова

**ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**