

Кваліфікаційний сертифікат експерта містобудівної документації  
Серія АЕ № 000267  
Кваліфікаційний сертифікат розробника містобудівної документації  
Серія АА № 000307

## РЕЦЕНЗІЯ

НА ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
З МЕТОЮ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗАБУДОВИ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ  
3220885000:04:001:0132, 3220885000:04:001:0133, 3220885000:04:001:0134  
ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ, РОЗТАШОВАНИХ  
ВЗДОВЖ АВТОШЛЯХУ Т-10-16, В ПІВНІЧНІЙ ЧАСТИНІ  
СЕЛА МАРТУСІВКА ГІРСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ  
БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Замовник: **УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА ТА КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА  
ГІРСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ  
БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Проектна організація: **ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ  
СЛУЖБИ БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ**

Рецензент



**Борис БРОВІН**

Київ-2024 р.



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА  
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 000307

**КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ**  
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),  
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що Бровін Борис Олександрович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі – Комісія) від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

(рішенням відповідної секції Комісії

від 21.07.2012 № 19, затвердженням президією

Комісії 23.07.2012 № 5-А).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 23 липня 20 12 року  
за № 307.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: \_\_\_\_\_

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі 24 липня 20 12 року

Голова (заступник голови) Атестаційної  
архітектурно-будівельної комісії

Чижевський Олександр Павлович

(підпис)

(прізвище, ім'я, по батькові)



*Для рецензії АПТ розміщення  
лотистичного центру вздовж автостради  
Т-10-16 в північній частині с. Мартусівка  
Гусятинської сільської ради Бористільського р-ну  
Київської області*

*Б. Бровін*



Містобудівна документація «Детальний план території з метою визначення планувальної організації забудови земельних ділянок кадастровими номерами 3220885000:04:001:0132, 3220885000:04:001:0133, 3220885000:04:001:0134 для розміщення логістичного центру, розташованих вздовж автошляху Т-10-16, в північній частині села Мартусівка Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області» розроблена відокремленим підрозділом стратегічного розвитку та просторового планування територій Проектного інституту Служби безпеки України (ГАП Лідія МАГАЛІАС) на замовлення Гірської сільської ради згідно з рішенням Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області від 19 вересня 2024 року № 2036-75-VIII та відповідно до завдання на розроблення містобудівної документації, затвердженого Гірським сільським головою в 2024 році.

Проект містобудівної документації складається із текстової та графічних частин.

Пояснювальна записка складається із наступних основних частин та розділів:

Стратегія просторового розвитку території

План реалізації містобудівної документації

Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»

Графічні матеріали складаються із наступних креслень:

1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту, М 1:5000;
2. Схема існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М1:500;
3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, М1:500;
4. План функціонального зонування території, М1:500;
5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М1:500;
6. Схема інженерного забезпечення території, М1:500;
7. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М1:500;
8. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час, М1:500;
9. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період, М1:500
10. План червоних ліній, М1:500;
11. Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200;
12. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень, М1:500.

Картографічна основа виконана ФОП «Сулима» в жовтні 2024 року в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва, М 1:500.

Реалізація проектних рішень передбачена в короткостроковий період (до 5-ти років).

Територія проектування розташована у західній частині с. Мартусівка Гірської сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області, в існуючих межах населеного пункту. Вздовж західної межі території проектування проходить територіальна автодорога загального користування державного значення Т-10-16, щосполучає територію проектування зі столицею – м. Київ, а також центром громади – с. Гора.

Територія проектування межує:

- на півночі та сході – з незабудованими ділянками для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових будівель та споруд промислових та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд;

- на півдні – з територіями для індивідуального садівництва;

- на заході – вздовж територіальної автодороги загального користування державного значення Т-10-16.

Відстань від центру населеного пункту становить 1,9 км, а до центру громади – 5,1 км.

Територія проектування складається з 4-х земельних ділянок приватної власності та однієї не сформованої земельної ділянки загального користування, загальною площею 2,4811 га.

В межах проектування існуюча забудова відсутня.

Більша частина земель без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом.

В межах території проектування особливо цінні землі, об'єкти культурної спадщини, об'єкти природно-заповідного фонду та перспективних до заповідання – відсутні.

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проектом визначені існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію проектування:

*Клас 2:*

- 01.03.1 – санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (територіальної автодороги загального користування державного значення) – 50,0 м;

- 01.05 – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (повітряна лінія електропередачі 10 кВ, ТП 10/0,4 кВ) – 10,0 м.

Найближча існуюча зупинка громадського транспорту розташована на відстані 500 м у північному напрямку по територіальній автодорозі загального користування державного значення Т-10-16.

По території ДПТ проходять ПЛ-10 кВ, які підлягають демонтажу та перекладці електромережі в кабель. Також на проектній території знаходиться ТП 10/0,4 кВ, яка підлягає перенесенню.

У с. Мартусівка існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення території від твердих побутових відходів.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 12 табл.12.1) проведена інженерно-будівельна оцінка території. Відповідно до аналізу території проектування та природних факторів, виділено дві категорії територій – сприятливі та малосприятливі для будівництва:

- сприятливі для будівництва – 85%;
- малосприятливі для будівництва – 15%.

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

- взаємозв'язки планувальної структури детального плану з планувальною структурою існуючих кварталів та рішеннями містобудівної документації вищого рівня;

- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху транспорту та пішоходів.

Детальним планом території визначені проектні планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію розробки ДПТ:

*Клас 1:*

- 06.01.1 - території в червоних лініях;

*Клас 2:*

- 01.05 – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (трансформаторних пунктів 10/0,4 кВ) – 3,0 м, (кабельна лінія електропередачі 10 та 0,4 кВ) - 0,6 м (до фундаментів будинків та споруд); 1,0 м (до проїжджої частини вулиці);

- 03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта (каналізаційні очисні споруди, локальні очисні споруди дощової каналізації) – 15,0 м;

- 03.02 – санітарна відстань (розрив) від об'єкта (відкриті автостоянки) – 10,0 м (до адміністративно-побутового блоку логістичного центру).

- 01.08 – охоронна зона навколо інженерних комунікацій з нормативними показниками.

- 03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкту – 50,0 м.

З урахуванням п.6<sup>3</sup> розділу V «Прикінцеві положення» ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території:

- **території логістичних центрів, складів та баз** (код виду функціонального призначення 20603.0);

- **території вулиць та доріг** (код виду функціонального призначення 20606.0).

Проектним рішенням запропоноване наступне функціональне зонування території, загальною площею **2,4811 га**:

**20603.0 Зона території логістичних центрів, складів та баз** – загальною площею **2,1948 га**;

**20606.0 Зона території вулиць та доріг** – загальною площею – **0,2863 га**.

В проєкті наведено перелік дозволених видів цільового призначення території для кожної функціональної зони і співвідношення між проєктними функціональними зонами та видами цільового призначення.

Надано проєкт містобудівних умов і обмежень для проєктування об'єкту будівництва.

В межах території ДПТ запроектовано логістичний центр з організацією внутрішнього простору території з відповідним озелененням та благоустроєм.

На території логістичного центру запроектовано основну будівлю, що включає складський блок з прибудованим трьохповерховим адміністративно-офісним блоком.

Територія центру включає в себе:

- **Будівлі та споруди**, орієнтовною площею **0,85 га**;
- **Зелені насадження** спеціального призначення та обмеженого користування, орієнтовною площею **0,5057 га**;
- **Проїзди**, орієнтовною площею **0,5663 га**;
- **Відкриті автомобільні стоянки**, орієнтовною площею **0,091 га** (4 машино/місця вантажних автомобілів, 43 машино/місця легкових автомобілів);
- **Мощення**, орієнтовною площею **0,5263 га**.

На території ДПТ проєктом передбачено розміщення інженерно-допоміжних об'єктів (каналізаційні очисні споруди господарської каналізації, локальні очисні споруди дощової каналізації, трансформаторна підстанція із резервними джерелами живлення (дизельні генератори)). Окрім цього, проєктом пропонується облаштування майданчиків для відпочинку персоналу орієнтовною площею 0,009 га.

Загальна кількість робочих місць, що буде забезпечена запроектованим закладом складе – 50 робочих місць.

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

В'їзд та виїзд на територію логістичного центру здійснюватиметься з територіальної автодороги загального користування державного значення Т-10-16 та з вулиці в південній частині проєктної території.

З метою забезпечення безпеки дорожнього руху проєктними рішеннями пропонується влаштування по території проєктування проєктних проїздів з одностороннім та двохстороннім рухом автомобілів.

Транспортне обслуговування працівників в межах розробки ДПТ буде забезпечене існуючим маршрутом громадського транспорту у міжміському сполученні, що проходитьимуть по міжнародній автодорозі загального користування державного значення Т-10-16, із забезпеченням нормативного радіусу пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту – 600,0 м.

Проєктом визначений порядок організації руху транспорту та пішоходів із забезпеченням безпеки дорожнього руху, завдяки розділенню руху транспорту та пішоходів, встановленню відповідних інформаційних знаків.

В на території проєктування загальна кількість машино/місць, запроектованих для тимчасового зберігання легкових автомобілів, складає 47 машино/місць (38 машино/місць для легкових автомобілів та 4 машино/місць

для вантажних автомобілів), що в повній мірі забезпечує розрахункову потребу у необхідній кількості машино/місць.

Окрім цього, відповідно до вимог п. 10.8.12 ДБН Б.2.2-12-2019, на території підприємства запроектовано майданчик для велосипедних стоянок (на 10 місць) та передбачено територію під розширення у разі наявності підвищеного попиту.

Джерелом водопостачання проектної забудови прийнята централізована система водопостачання с. Мартусівка (згідно з рішенням ГП населеного пункту).

Зберігання запасу води на протипожежні потреби передбачено у резервуарах чистої води, на ділянці водопровідних споруд (згідно з рішенням ГП населеного пункту).

Стічні води по мережі самопливної каналізації будуть надходити на проектні локальні очисні споруди.

Електропостачання проектної території планується від розподільчих електричних мереж 10 кВ. Наведені заходи для забезпечення перспективних електричних навантажень забудови території ДПТ.

Зовнішнє освітлення території виконується консольними світильниками із світлодіодними лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8 м з кабельним підведенням живлення.

Підключення запроектованого об'єкту до мереж газопостачання не передбачається.

Витрати тепла передбачаються на системи опалення, вентиляції та гарячого водопостачання. Теплозабезпечення логістичного центру приймається від індивідуальних теплогенераторних установок, що працюватимуть від електричних мереж.

Проектом передбачено заходи з забезпечення комунікації зв'язку та радіофікації проектної забудови.

Згідно з інженерно-будівельною оцінкою, більша частина територія проектування визначена як сприятлива для будівництва.

Проектними рішеннями передбачені заходи з інженерної підготовки, що включають вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод.

Відведення дощових та талих вод з території логістичного центру передбачено здійснювати в проектні споруди поверхневого водовідведення (дощові колодязі), що запроектовані вздовж проїздів. Дощовий стік через дощові колодязі надходитиме у мережу проектної закритої дощової каналізації, далі на локальні очисні споруди (ЛЮС) дощової каналізації з нафто-маслоуловлювачем в південно-західній частині території, що розташовані нижче по рельєфу місцевості. Після очистки дощові вони напірною мережею передбачені до скину в існуючий водний об'єкт, що знаходиться в південному напрямку (згідно планувальних рішень ГП).

Проектними рішеннями передбачається комплексний благоустрій території.

Проектом визначено впровадження роздільного збору сміття на обладнаних ділянках з встановленням контейнерів для скла, паперу, пластику і



побутових відходів. Вивіз твердих побутових відходів передбачено на умовах договору по існуючій схемі.

В межах території проектування у підземному просторі передбачається розміщення таких проектних інженерних мереж та об'єктів, як:

- мережа госпитного водопостачання;
- мережа протипожежного водопроводу;
- мережа технічного водопроводу;
- мережа самопливної каналізації (побутова та дощова);
- кабельна лінія електропередачі 10 та 0,4 кВ;
- телекомунікаційна мережа (зв'язок).

У межах території проектування пропонується реалізувати наступні землевпорядні заходи перспективного використання земель: перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень).

В плані реалізації містобудівної документації наведені основні проектні показники детального плану території, послідовність реалізації проектних рішень детального плану території, переліки видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану, відповідності містобудівної документації та враховані положення наявних документів стратегічного планування, що охоплюють територію проектування.

Відповідно до розділу II «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації», затверджених наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 18 жовтня 2023 року № 705, СЕО підлягають не всі проекти містобудівної документації, а лише ті, виконання яких передбачатиме:

- реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури ОВД (стаття 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»),
- або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі.

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.

ДПТ враховані існуючі та запроектовані об'єкти, споруди, які будуть створювати охоронні та санітарно-захисні зони, що впливають на довкілля та здоров'я населення. Всі об'єкти, що створюють негативний вплив на довкілля запроектовані з додержанням санітарних норм та правил.

Беручи до уваги, що в межах території проектування відсутні об'єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, а також беручи до уваги, що ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі не передбачаються,



розроблений проєкт містобудівної документації не потребує здійснення стратегічної екологічної оцінки.

В проєкті наведені пропозиції щодо інженерно-технічних заходів цивільного захисту населення.

Під час проведення рецензії розробнику були надані окремі зауваження та пропозиції, які були враховані.

### ВИСНОВОК

Склад та зміст проєкту містобудівної документації «Детальний план території з метою визначення планувальної організації забудови земельних ділянок кадастровими номерами 3220885000:04:001:0132, 3220885000:04:001:0133, 3220885000:04:001:0134 для розміщення логістичного центру, розташованих вздовж автошляху Т-10-16, в північній частині села Мартусівка Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області» виконаний на належному професійному рівні, в цілому відповідає вимогам завдання на розроблення та ДБН Б.1.1-14:2021 і може бути рекомендований для подальшого розгляду та затвердження в установленому порядку.

**Рецензент**



**Борис БРОВІН**