

ФОП
Климко М. М.

Архітектурне об'ємне проектування - AA 003936
Розроблення містобудівної документації - AA 004260

Замовник: Поляницька сільська рада

Інвестор: Возний І.М.

**Детальний план території в межах розміщення
земельної ділянки площею 0.3392 га на уч. Прелуки,
с. Поляниця, кадастровий номер
«2611092001:22:001:0616», з метою зміни цільового
призначення земельної ділянки для будівництва та
обслуговування житлового будинку з кафетерієм**

Директор

ГАП:

Виконав



Климко М. М.

Балинський Ю. А.

Гладь Р.Д.М.

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів місцевого самоврядування щодо використання території, розробленні та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ, РОЗМІЩЕННЯ ТА СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ

Детальним планом території передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером «2611092001:22:001:0616», площею 0,3392 га з 01.03 «для ведення особистого селянського господарства» на 02.01 «Для будівництва та обслуговування житлового будинку з кафетерієм».

На ділянці запроектовано житлову будівлю з кафетерієм на першому поверсі та житловими приміщеннями на другому поверсі. Житлова площа будівлі більше 51%. Розташована у південній частині земельної ділянки, з відступом від меж земельної ділянки з західної сторони – 9,7м, з південної – 12,3м, з східної – 16.5м. Житловий будинок з кафетерієм пропонується двохповерховий. У північній частині житлової будівлі з кафетерієм запроектовано терасу розмірами – 10x10м. На території також запроектовано допоміжну споруду з відступом від проектної житлової забудови – 8,0 м. Відступ допоміжної будівлі із північної сторони до межі земляної ділянки – 3,5м. Допоміжна будівля пропонується одноповерхова.

В'їзд на територію відбувається з західної сторони. Ширина проїзду – 5.5 м
Заїзди на земельну ділянку передбачено з твердого покриття.

На території запроектовано септик закритого типу класу Biotal. Для очищення септика рекомендовано заключити договір з відповідними службами. Також є проєктований колодезь який розташований в північній частині ділянки. Відстань від шахтного колодезя до септика не менше 20м.

5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

Після проведення усіх проектних робіт їх необхідно погодити та отримати технічні умови на проведення робіт по підключенню до мереж.

Забезпечення будівель та споруд інженерними мережами здійснюватиметься від інженерних мереж згідно з технічними висновками, погодженнями служб та технічними умовами на підключення до інженерних мереж.

5.1 ВОДОПРОВІД

Водопровід від проєктованого колодезя. Проєктом ДПТ передбачено водопостачання проєктних будівель від проєктованого колодезя, який розташований в північних частинах земельних ділянок.

						Арк.
						10
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

5.2 КАНАЛІЗУВАННЯ

Проектом ДПТ передбачено септик класу Biotal.

5.3 ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Теплопостачання передбачено індивідуальне.

5.4 ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Проектом не передбачено підключення проектних будівель до газопостачання.

5.5 ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Електропостачання будівель передбачається від існуючої ЛЕП 0,4кВ., яка проходить за межами земельної ділянки у південно-західній стороні.

5.6 ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ І РАДІОФІКАЦІЯ

На території не передбачається прокладання телефонних та радіофікаційних кабелів.

6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Схему інженерного підготовлення території та вертикального планування в межах детального плану виконано на основі креслення «Проектний план» та на інженерно-топографічному плані М 1:500. При проектуванні за основу взято відмітки існуючого рельєфу. Мета інженерного підготовлення території – це підготовка її до використання за призначенням, а саме для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Схема розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості, враховуючи інженерні та архітектурно-планувальні вимоги. Через особливості рельєфу для забезпечення допустимих ухилів і запобігання підтоплення ґрунтовими водами в окремих місцях передбачено підсилення ґрунту до 2,2-9,4м.

На схемі інженерної підготовки території (аркуші №6) приведені напрямки і величини проектних ухилів проїздів, а також проектovanі та існуючі відмітки проїжджої частини на перехрестях.

Схемою передбачається:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на проїздах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- забезпечення видимості в плані і профілі.

Ці заходи передбачаються для створення більш сприятливого освоєння території та використання її за функціональним призначенням.

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	

Мінімальні поздовжні ухили на території проектування прийнято, близько 12,0‰, а максимальні 22,1‰, що враховують вимоги ДБН В.2.3-4:2015.

Поздовжні ухили проїздів, на перспективній ділянці забудови, які б перевищили нормативні відсутні.

Ширина проїзної частини дороги прийнята 5,5м. Конструкція проїзної частини передбачається асфальтобетонним покриттям.

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

- підсипка території;
- відведення поверхневих стічних вод з заощеної території;
- відновлення рослинного покриву.

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

- заборона зрізання та вивезення ґрунтового-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивациі;
- заборона влаштування несанкціонованих сміттєзвалищ.

7. ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою поліпшення навколишнього природного середовища, встановлюються охоронні зони від септика та прибережно захисної смуги.

З метою покращення стану навколишнього середовища проектом передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-гігієнічні умови проведення забудови згідно з наміченим проектом функціональним зонуванням.

Рослинний шар ґрунту, що утворюється внаслідок влаштування фундаментів, влаштування твердого покриття, проведення вертикального планування використовується для покращення родючості землі.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на навколишнє середовище

8. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою охорони навколишнього середовища передбачаються заходи з охорони ґрунтів, водного та повітряного басейну.

При спорудженні об'єктів, комунікацій, доріг слід верхній шар землі переміщати на малопродуктивні ділянки для покращення родючості ґрунтів.

Для покращення екологічного стану необхідно проводити планово-поквартальну санітарну очистку території.

Вивезення сміття на регіональне сміттєзвалище згідно договору заключеного сільською радою з відповідними службами. Періодичність вивезення сміття узгоджується з сільською радою.

					Арк.
					12
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	

8.1 СТРАТЕГІЧНА ЕКОЛОГІЧНА ОЦІНКА

З метою встановлення сфери застосування та порядку здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування на довкілля Верховною Радою України 20 березня 2018 р. було прийнято Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку». Стратегічна екологічна оцінка стратегій, планів і програм дає можливість зосередитися на всебічному аналізі можливого впливу планованої діяльності на довкілля та використовувати результати цього аналізу для запобігання або пом'якшення екологічних наслідків в процесі стратегічного планування. Стратегічна екологічна оцінка (далі - СЕО) – це новий інструмент реалізації екологічної політики, який базується на простому принципі: легше запобігти негативним для довкілля наслідкам діяльності на стадії планування, ніж виявляти та виправляти їх на стадії впровадження стратегічної ініціативи.

Стратегічна екологічна оцінка - процедура визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документів державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків, яка включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, складання звіту про стратегічну екологічну оцінку, проведення громадського обговорення та консультацій (за потреби - транскордонних консультацій), врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій, інформування про затвердження документа державного планування та здійснюється у порядку, визначеному цим Законом.

Було також прийнято закони «Про оцінку впливу на довкілля», «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики на період до 2020 року», на основі яких розробляється методологія проведення СЕО.

Керуючись розділом IV «Визначення необхідності здійснення стратегічної екологічної оцінки» «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10.08.2018 р. №296, СЕО обов'язково проводиться для проектів документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону «Про стратегічну екологічну оцінку».

Перший критерій – проекти ДДП, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Другий критерій – проекти ДДП, які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі – території з природоохоронним статусом), крім тих

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	

що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Якщо проект ДДП відповідає лише одному із критеріїв, наведених у статті 2 Закону, замовнику рекомендується самостійно прийняти рішення про необхідність здійснення СЕО.

Містобудівна документація – «Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки площею 0.3392 га на уч. Прелуки, с. Поляниця, кадастровий номер «2611092001:22:001:0616», з метою зміни цільового призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку з кафетерієм» відповідає вимогам першого критерію, до якого законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Оцінка впливу на довкілля здійснюється відповідно до вимог ст.3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», яка визначає категорії видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля. Вищезгаданий ДДП (детальний план території) не відноситься ні до першої, ні до другої категорії планової діяльності.

Враховуючи все вищевикладене можна зробити висновок, що для документу державного планування «Детальний план території в межах розміщення земельної ділянки площею 0.3392 га на уч. Прелуки, с. Поляниця, кадастровий номер «2611092001:22:001:0616», з метою зміни цільового призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку з кафетерієм» немає необхідності здійснювати стратегічну екологічну оцінку (СЕО).

9. ПЕРЕВАЖНІ СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Переважаючі та допустимі види використання територій визначено з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та окремих деталізацій його положень, зокрема:

- з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- з виділенням зон обмеженої містобудівної діяльності та визначенням обмежень використання територій у відповідних зонах згідно до державних будівельних норм, стандартів і правил та санітарних, пожежних та інших спеціальних норм і правил з питань захисту територій від дії надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, охорони навколишнього природного середовища;
- з відображенням існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій у визначених межах, з урахуванням забезпечення їх реконструкції та розвитку, раціонального природокористування і ресурсозбереження;

						Арк.
						14
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- з визначенням у функціональних зонах будівельного зонування територій з виділенням граничної поверховості (висотності) забудови, планувальної організації, допустимих перетворень під час будівельної діяльності;
- з встановленням для кожної функціональної зони допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, вимог державних будівельних норм щодо граничних показників щільності населення, забезпечення населення прибудинковими територіями, зеленими насадженнями загального користування;
- з узгодженням меж функціональних зон з межами планувальних утворень - мікрорайонів (кварталів), природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних зон та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями, смугами відводу, межами основних землеволодінь і землекористувань.

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

- переважним видом використання території являється розташування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (кафе).

Супутній вид використання території - вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

- супутнім видом використання території являється розміщення індивідуального житлового будинку та господарської споруди.

- зелені насадження та елементи благоустрою.

До допустимих видів забудови та використання території у межах окремих зон відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень або відповідних дозволів.

Спеціальне погодження - погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але відносяться до допустимих.

Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території

Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання території (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація тощо), є також дозволеними, за умови їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні містобудівної документації.

Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовуються на спеціально виділених для них земельних ділянках, і які забезпечуватимуть використання та

						Арк.
						15
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень.

10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Основні техніко-економічні показники по ділянці

1. Площа земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку з кафетерієм- **0,3392 га**;
2. Площа забудови - **0,0629 га**;
3. Площа мощення та твердого покриття - **0,0826 га**;
4. Площа озеленення - **0,1937 га**;

Коефіцієнти:

- забудови - 18,5%;
- мощення та твердого покриття - 24,4%;
- озеленення - 57,1%;

Гранично допустима висота забудови - 19м.

						Арк.
						16
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		