

Товариство з обмеженою відповідальністю
виробниче підприємство "Зодчий-Р"

25006, м. Кропивницький, вул. Арсена Тарковського, 60, к. 62, тел. 3809493857975.

«Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554»

Замовник: Первозванівська сільська рада.

Містобудівна документація

Пояснювальна записка і графічні матеріали.

Том № 1-МД

Шифр 38/2024-МД-ПЗ

Директор

О. М. Резнік

Гол. архітектор проекту

О. М. Резнік

м. Кропивницький
2024

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка Стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Зміст	2
	Перелік матеріалів містобудівної документації	4
	Авторський колектив та учасники розроблення проекту	4
	ПЕРЕДМОВА	6
	Частина 1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	8
	Розділ 1.1. Просторово-планувальна організація території	8
	Розділ 1.2. Землеустрій та землекористування	11
	Розділ 1.3. Природоохоронні та ландшафтні території	11
	Розділ 1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок	12
	Розділ 1.5. Забудова території та господарська діяльність	12
	Розділ 1.6. Обслуговування населення	12
	Розділ 1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура	12
	Розділ 1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	13
	Розділ 1.9. Інженерна підготовка та благоустрій території	14
	Частина II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	14
	Розділ 2.1. Просторово-планувальна організація території	14
	Розділ 2.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	16
	Розділ 2.3. Обмеження у використанні земельних ділянок	16
	Розділ 2.4. Функціональне зонування території детального планування	17
	Розділ 2.5. Забудова територій та господарська діяльність	21
	Розділ 2.6. Обслуговування населення	22

1	2	3
	Розділ 2.7. Транспортна мобільність та інфраструктура	22
	Розділ 2.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.	23
	Розділ 2.9. Інженерна підготовка та благоустрій території	24
	Розділ 2.10. Землеустрій та землекористування	25
	Розділ 2.11. План реалізації містобудівної документації	26
	Розділ 2.12 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	28
	Розділ 2.13 Обґрунтування рішення стосовно звіту про стратегічну екологічну оцінку	28
	Частина III. ДОДАТКИ	29
	Завдання на розроблення детального плану	
	Рішення 44 сесії Первозванівської сільської ради 8 скликання від 28.08.2024 року № 2648 «Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554»	
	Викопіювання з генерального плану сел. Сонячне та ін.	
	Частина IV. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
38/2024-МД	Схема розташування території у планувальній структурі територіальної громади та населеного пункту	аркуш 1
38/2024-МД	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	аркуш 2
38/2024-МД	Проектний план, поєднаний з планом червоних ліній та схемою проектних обмежень у використанні земель	аркуш 3
38/2024-МД	План функціонального зонування території	аркуш 4
38/2024-МД	Схема транспортної мобільності та інфраструктури. Креслення поперечних профілів вулиць	аркуш 5
38/2024-МД	Схема інженерного забезпечення території	аркуш 6
38/2024-МД	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	аркуш 7

ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
	38/2024-МД-ПЗ	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
	38/2024-МД-Д	ДОДАТКИ	
	38/2024-МД	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
	Керівник	Резнік О. М.	
Сертифікат АА № 000737	ГАП	Резнік О. М.	

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Містобудівна документація «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554» по вулиці Бобринецький шлях, 207 в селі Сонячне, Кропивницького району Кіровоградської області розроблено з метою деталізації архітектурно-планувальних рішень попередньо розробленої містобудівної документації - Генерального плану села Сонячне, Кропивницького району Кіровоградської області було розроблено ТОВ ВП «Зодчий - Р» в 2015 році, з урахуванням раціонального розташування об'єктів нового будівництва, а також здійснення інженерного забезпечення в межах території, що проектується..

Відповідно до ДБН Б.1.1-14:2021 у детальному плані території враховуються інвестиційні наміри будівництва для відповідної території на етап реалізації короткострокового періоду від 3 до 7 років (для розрахунку прийнято 7 років) та на розрахунковий етап 20 років.

Проект ДПТ розробляється на основі вихідних даних з врахуванням земельного та містобудівного кадастрів, містобудівної ситуації, що склалась, з відображенням земельних ділянок, відведених для будівництва об'єктів.

Проект ДПТ розроблено з урахуванням містобудівної ситуації і узгоджується з положеннями проекту Генерального плану села Сонячне.

Детальний план території затверджується Первозванівською сільською радою після проведення процедури громадських обговорень щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації.

Крім того, в роботі необхідно врахувати сучасну містобудівну ситуацію, а також рішення щодо формування транспортної інфраструктури та імовірних інвестиційних намірів.

При розробці детального плану території в районі вулиці Бобринецький шлях, 207 надаються пропозиції щодо потреби в підприємствах та закладах обслуговування з уточненням їх розміщення, вирішення питань транспортного обслуговування, інженерного обладнання та інженерної підготовки території, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення, покращення навколишнього природного середовища та збереження існуючих пам'яток культурної спадщини з урахуванням існуючого стану та об'єктів, що запроектовані.

Детальний план території розробляється з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, впорядкування земельної ділянки під будівництво будівель та споруд виробничого призначення – комплексу будівель і споруд розподільчого центру на території Первозванівської сільської ради Кіровоградської області.

Містобудівна ситуація даної території сформована як виробнича зона для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КЦВПЗД 11.02) на території Первозванівської Сільської ради Кропивницького району. На зазначеній території розміщені існуючі будівлі складів. В структурному складі, функціонування розглянутої території не суперечить функціональному призначенню оточуючих територій.

Основна мета проекту детального плану території:

- реалізація стратегії щодо ефективного використання територій, створення багатофункціональних планувальних утворень з об'єктами обслуговування, які повинні відповідати нинішнім тенденціям вітчизняного і світового містобудування, мати високу інвестиційну привабливість;
- створення комфортних умов для проживання мешканців – забезпечення нормативним соціально-гарантованим рівнем установами і підприємствами обслуговування, місцями постійного зберігання автомобілів та їх технічного обслуговування, нормативним рівнем озеленення, забезпечення можливості працевлаштування за різними видами економічної діяльності та інше;

- формування повноцінного високоякісного життєвого середовища;
- визначення планувальної структури і функціонального призначення окремої території, просторової композиції та параметрів забудови;
- визначення можливості розширення переліку переважних та супутніх видів забудови території;
- обґрунтування реконструкції існуючого складського комплексу шляхом розділення території земельної ділянки та майнового комплексу по вулиці Бобринецький шлях, 207, в селі Сонячне на дві частини з метою диверсифікації та розширенню переліку надаваних послуг.

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

Площа території детального планування складає 1,2401 га.

«Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554» по вулиці Бобринецький шлях, 207 в селі Сонячне, Кропивницького району Кіровоградської області розроблено Товариством з обмеженою відповідальністю виробничим підприємством «Зодчий-Р» на підставі таких даних:

- Рішення 44 сесії Первозванівської сільської ради 8 скликання від 28.08.2024 року № 2648 «Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554»;
- Завдання на розроблення детального плану.

Основу розроблення детального плану території складають:

1. Генеральний план села Сонячне;
2. Містобудівна документація розроблена на оновленій картографічній основі в УСК-2000;
3. Інформація з бази даних Державного земельного кадастру;
4. Натурні обстеження.

Територія проектування знаходиться поруч з територією виробничої забудови.

Підосновою даному кресленню слугували матеріали вишукувань масштабу 1:500, Виконані ФОП Івандюк В. В, в 2024 році. Система координат - УСК-2000; Система висот - балтійська 1977 р.

Детальний план території розроблений відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДержСанПіН-173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджених Наказом МОЗ України №173 від 19.06.1996 р., зі змінами;
- ДБН Б.1.1.-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;
- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги. Основні положення»;

- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

РОЗДІЛ 1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1. Ситуаційний план

Кропивницький район розташований в центрі Кіровоградської області з адміністративним центром в місті Кропивницький, місто Кропивницький одночасно є обласним центром.

Первозванівська сільська громада — територіальна громада в Україні, в Кропивницькому районі Кіровоградської області. Адміністративний центр — село Первозванівка.

Населені пункти Первозванівської сільської ради розташовані в приміській зоні міста Кропивницький, село Сонячне межує з містом.

Чисельність населення в с. Сонячне складає - 972 особа.

В населеному пункті знаходиться - 314 садиб.

Загальна площа с. Сонячне складає - 154.5178 га.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно та двоповерховою забудовою садибного типу.

За функціональним призначенням територія села Сонячне є сельбищною з житловою та громадською забудовою, та виробничою зоною.

Виробничі території зосереджені на півночі та заході населеного пункту.

Село електрифіковане. Централізоване теплопостачання відсутнє. Централізованим водопостачанням забезпечене. Газопровід проходить по всіх вулицях села.

Територія, що розглядається Детальним планом, розташована по вул. вулиці Бобринецький шлях, 207, в західній частині села Сонячне на території існуючого складського комплексу (код виду функціонального призначення території 20603 – території логістичних центрів, складів та баз), вид цільового призначення земель - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КЦВПЗД 11.02).

Площа земельної ділянки складає 1,2401 га.

Південною, північною, східною та західною сторонами ділянка проектування прилягає до земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Під'їзд до даної ділянки здійснюється від вулиці Бобринецький шлях з існуючим твердим покриттям.

Кліматичні умови

Клімат помірно-континентальний з малосніжною зимою з частими відлигами і теплим, сухим, іноді спекотним літом. Дані про кліматичні характеристики прийняті, згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівельна кліматологія».

Клімат помірно - континентальний, зі сніжною зимою і помірним літом, з такими характеристиками:

- Середня температура повітря січня мінус -2-6°C.
- Середня температура повітря липня 21-23°C.
- Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.
- Сейсмічність району до 6 балів.
- Кількість опадів за рік складає 400-500 мм.
- Снігове навантаження – 1350 Па.

- Середньорічна кількість опадів складає 460-520 мм.
- Середня швидкість вітру у січні – 4-6м/с.
- Переважний напрям вітру протягом року:
в січні - північно-західний;
липні – північно-західний.

Згідно з архітектурно-будівельним кліматичним районуванням території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») територія віднесена до II архітектурно-будівельного кліматичного підрайону – Південно-Східного.

В цілому кліматичні умови для планувальної організації території населеного пункту сприятливі. При прийнятті планувальних рішень щодо розміщення ділянок забудови та розвитку промислових зон міста враховується існуючий характер вітрового режиму.

Інженерно-будівельна оцінка території.

Відповідно схеми інженерно-геологічного районування України територія міста розташована в межах зони середньої складності будівельних умов освоєння.

Ділянка проектування розташована на території поширення лесових ґрунтів переважно I типу за здатністю до просідання, з можливістю поширення II типу. Ґрунтово-рослинний та гумусований шари не є будівельними ґрунтами. Природною основою фундаментів будівель і споруд слугуватимуть шари суглинків, які залягають на глибині 1,5-6,5м і характеризуються неоднорідними властивостями за просіданням на глибину.

Розрахункове навантаження приймається від 2,0 до 2,5 кг/см².

Ґрунтові води в межах ділянки проектування залягають на глибині більше 6 м.

В сейсмічному відношенні відповідно до карти загального сейсмічного районування ЗСР-2004-А території України, територія відноситься до 5 зони інтенсивностей струсів на середніх ґрунтах в балах шкали MSK-64 (Рисунок Б.1, ДБН В.1.1-12:2014).

В проєкті проаналізована затверджена містобудівна документація вищого та місцевого рівня. До існуючої проєктної містобудівної документації відноситься: «Схема планування території Кіровоградської області», розробленої Київським інститутом «ДІПРОМІСТО» у 2011 р.; «Генеральний план села Сонячне, Кропивницького району Кіровоградської області» розроблено ТОВ ВП «Зодчий - Р» в 2015 році.

Генеральна схема планування території України. Схемою визначено, що використання території України характеризується значними диспропорціями, зокрема: – надзвичайно високим, економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території; – значними площами та низкою щільністю забудови виробничих територій; – нераціональним розміщенням виробничих та житлових територій; – малою часткою територій природоохоронного, рекреаційного оздоровчого, історико – культурного призначення; – наявністю значних територій, використання яких законодавчо обмежується та вимагає спеціального охоронного режиму;

– територіальною невідповідністю розміщення водоемних виробництв місцевим водним ресурсам. Наміри та потреби використання окремих територій, які визначені у державних програмах, передбачають необхідністю значного збільшення територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико - культурного призначення, а також житлової та громадської забудови з підвищенням ефективності використання земель, населених пунктів, скорочення площі ріллі та виробничих територій, з передачею вивільнених земель для інших видів використання.

«Схема планування території Кіровоградської області», розроблена Київським інститутом «ДІПРОМІСТО» у 2011 р. Метою та ціллю роботи є визначення стратегії розвитку Кіровоградської області та шляхів її реалізації, а також:

- врахування та конкретизація рішень Генеральної схеми планування території України у сфері; розвиток національної екологічної мережі, інженерно-транспортної, соціальної інфраструктури та історико-культурної спадщини;

- врахування загальнодержавних та регіональних інтересів, формування транспортно-комунікаційних коридорів;
- розробка раціональної планувальної організації території регіону в частині: забезпечення оптимальних умов проживання населення, раціонального використання природних ресурсів, розвитку галузей господарського комплексу, охорони навколишнього середовища, збереження об'єктів культурної спадщини, захисту територій від небезпечних геологічних та гідрогеологічних процесів, створення транспортної та інженерної інфраструктури.

Згідно з таблицею 12.1 ДБН Б.2.2-12:2019 проведена інженерно-будівельна оцінка території та з урахуванням природних факторів визначена категорія території проектування – сприятлива для будівництва.

1.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія проектування розташована в існуючих межах населеного пункту.

Проектом містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554» пропонується реконструкція складського комплексу розташованого по вулиці Бобринецький шлях, 207, в селі Сонячне, на земельній ділянці з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554 площею $S = 1,2401$ га, яку пропонується розділити на дві земельні ділянки площею $S = 0,6124$ га та площею $S = 0,6277$ га з метою диверсифікації та розширення переліку надаваних послуг.

Згідно інвестиційних намірів на проєктованій території планується реконструкція існуючого складського комплексу. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд 018-2023 клас існуючих будівель комплексу – 1230 - Будівлі оптово-роздрібної торгівлі (будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо).

Територія на якій планується здійснювати проектування знаходиться в задовільному стані.

Проектуєма територія не несе шкідливого екологічного впливу на навколишнє середовище. Територія знаходиться в межах населеного пункту і розміщення її відповідає державним будівельним нормам. В цілому стан навколишнього середовища на території проектування характеризується як сприятливий.

Існуюча мережа доріг та проїздів, що зв'язують територію ДПТ з іншими територіями на перспективу залишаються незмінними, підлягає удосконаленню дорожнє покриття.

Комплекс є об'єктом виробничого призначення для зберігання продовольчих і непродовольчих товарів.

Стан навколишнього середовища на розглянутій території можливо характеризувати як добрий, чому сприяють зелені насадження навколо, відособленість, тощо.

Детальним планом території обґрунтовується можливість та доцільність реконструкції складського комплексу.

Територія потребує реорганізації з відновленням та удосконалення транспортної та інженерної мережі, які необхідні для забезпечення технологічного процесу та роботи підприємства.

В цілому, територія, яка розглядається має вигідне містобудівне розміщення в структурі даного району: хороший зв'язок з транспортними комунікаціями міста Кропивницького, кільцевою дорогою, зручний автомобільний зв'язок.

РОЗДІЛ 1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.2.1. Сучасне використання земель

В даному підрозділі наведена інформація щодо фактичного використання земель в межах території детального планування та характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування за категорією та видом цільового призначення (функціональне використання існуюче), інформація щодо земель не наданих у власність чи користування з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них та земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

Територія ДПТ в межах опрацювання складається з земельної ділянки – кадастровий номер 3522586600:02:000:7554 площею $S = 1,2401$ га, яку пропонується розділити на дві земельні ділянки площею $S = 0,6124$ га та площею $S = 0,6277$ га з метою диверсифікації та розширення переліку надаваних послуг, які знаходяться у користуванні ТОВ «Поляков і КО».

Категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Вид використання земельних ділянок – 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, код виду функціонального призначення території 20603 – території логістичних центрів, складів та баз.

Форма власності земель – комунальна власність.

Ділянка проектування розташована на заході села Сонячне.

Під'їзд до даної ділянки здійснюється від вулиці Бобринецький шлях з існуючим твердим покриттям.

В межах розроблення детального плану території відсутні об'єкти та землі природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду.

РОЗДІЛ 1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ

Згідно з пункту 89 та підпунктом 26 пункту 2 Порядку 926: природоохоронні території та об'єкти - території та об'єкти природно - заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО “Людина і біосфера”, об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Територія проектування частково вкрита асфальтобетонним покриттям.

В агроґрунтовому відношенні переважають легко суглинисті чорноземи опідзолені, здебільшого оглеєні, на лесовидних породах, в комплексі з чорноземно-лучними та чорноземи малогумусні, що сформувались на більш дренажних горбисто-хвилястих підвищеннях, в комплексі з лучно-чорноземними осолоділими.

Природна родючість ґрунтів на території проектування невисока. Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

В межах території проектування особливо цінні землі відсутні (відповідно до ст. 150 Земельного кодексу України).

Об'єкти природно-заповідного фонду в межах проектування відсутні.

РОЗДІЛ 1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися детальним планом території, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проектом визначені існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельну ділянку.

Відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. № 173 встановлена санітарно-захисна зона від промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів – 50 метрів.

РОЗДІЛ 1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.5.1. Розміщення житлового фонду

В межах проектування існуючі об'єкти житлового будівництва відсутні.

1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах проектування існуючі ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти відсутні.

1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

В межах проектування промислові, сільськогосподарські, лісгосподарські, рибогосподарські, транспортно-складські, комунальні та інші підприємства відсутні.

1.5.4. Збереження традиційного середовища

Територія проектування не відноситься до земель історико-культурного призначення. Об'єкти культурної спадщини в межах проектування відсутні.

РОЗДІЛ 1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Існуючі підприємства та заклади обслуговування населення в межах проектування відсутні.

РОЗДІЛ 1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Поряд з західною межею землекористування, проходить магістральна вулиця Бобринецький шлях (автомагістраль національного значення Н14). Рух транспорту передбачено відповідно по вул. Бобринецький шлях.

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Транспортне сполучення території проектування з іншими населеними пунктами здійснюється існуючою магістральною вулицею Бобринецький шлях (автомагістраль національного значення Н14).

1.7.3. Організація громадського транспорту

Найближча існуюча зупинка громадського транспорту розташована на відстані 150 метрів по вул. Магістральній.

1.7.4. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території проектування відсутні внутрішні пішохідні та велосипедні зв'язки.

1.7.5. Організація паркувального простору

Місця для зберігання транспортних засобів в межах проектування відсутні.

РОЗДІЛ 1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

1.8.1 Водопостачання та водовідведення

На території проектування існує комунальна централізована система водопостачання. Водовідведення побутових стоків відбувається в окремі індивідуальні очисні споруди.

1.8.2 Електропостачання

Електропостачання відбувається від трансформаторної підстанції розташованої біля північної межі території проектування існуючою кабельною лінією електропередачі 04 кВ.

1.8.3 Газопостачання

На території проектування газопостачання не використовується.

1.8.4 Теплопостачання

В межах території проектування не існує комунальної централізованої системи теплопостачання.

1.8.5 Трубопровідний транспорт

Мережі трубопровідного транспорту в межах проектування відсутні.

1.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На відстані 50 метрів пролягає телефонна мережа компанії «Укртелеком».

РОЗДІЛ 1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

1.9.1 Інженерна підготовка і захист території

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, виділена одна категорія територій - сприятливі для будівництва.

Централізована система дощової каналізації на території проектування не передбачена.

До початку будівництва необхідно провести загальні заходи з інженерної підготовки території – вертикальне планування та організацію відведення дощових та талих вод.

Спеціальних заходів з інженерної підготовки території не потребується.

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

В геоморфологічному відношенні територія має рівний рельєф, абсолютні відмітки поверхні землі коливаються в межах від 160,1 м до 161,4 м. Ухил території спрямований у північно-західному напрямку.

1.9.2 Благоустрій території

Територія в межах проектування частково вкрита асфальтобетонним покриттям.

Проектом передбачено подальший благоустрій території з влаштуванням асфальтобетонного покриття на території проектування.

1.9.3 Використання підземного простору

Об'єкти, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій у підземному просторі території відсутні.

1.9.4 Поводження з відходами

Організація та порядок збирання, перевезення, перероблення, утилізації побутових відходів у селі Сонічне відповідно до встановлених державних правил і норм та Програми благоустрою та Схеми санітарного очищення села Сонячне проводиться за планово – регулярною системою згідно затверджених графіків.

Існуюча система поведження з ТПВ включає їх первісне накопичення у сміттєзбірні контейнери, збирання та вивезення спецтранспортом на діюче сміттєзвалище в місті Кропивницький.

ЧАСТИНА II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

РОЗДІЛ 2.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

2.1.1 Ситуаційний план

Територія, що розглядається Детальним планом, розташована по вул. вулиці Бобринецький шлях, 207, в західній частині села Сонячне на території існуючого складського комплексу (код виду функціонального призначення території 20603 – території логістичних центрів, складів та баз), вид цільового призначення земель - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КЦВПЗД 11.02).

Площа земельної ділянки складає 1,2401 га.

Південною, північною, східною та західною сторонами ділянка проектування прилягає до земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Під'їзд до даної ділянки здійснюється від вулиці Бобринецький шлях з існуючим твердим покриттям.

2.1.2 Планувальний каркас та система розселення

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 генерального плану с. Сонячне;

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

- додержання санітарних та протипожежних вимог при розміщенні будівель і споруд.

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

- планувальні обмеження;

- врахування наявного територіального розподілу території;

- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Територія проектування розташована в існуючих межах населеного пункту.

Проектом містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554» пропонується реконструкція складського комплексу розташованого по вулиці Бобринецький шлях, 207, в селі Сонячне, на земельній ділянці з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554 площею $S = 1,2401$ га, яку пропонується розділити на дві земельні ділянки площею $S = 0,6124$ га та площею $S = 0,6277$ га з метою диверсифікації та розширення переліку надаваних послуг.

Згідно інвестиційних намірів на проектованій території планується реконструкція існуючого складського комплексу. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд 018-2023 клас існуючих будівель комплексу – 1230 - Будівлі оптово-роздрібною торгівлі (будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо).

Територія на якій планується здійснювати проектування знаходиться в задовільному стані.

Проектуєма територія не несе шкідливого екологічного впливу на навколишнє середовище. Територія знаходиться в межах населеного пункту і розміщення її відповідає державним будівельним нормам. В цілому стан навколишнього середовища на території проектування характеризується як сприятливий.

Існуюча мережа доріг та проїздів, що зв'язують територію ДПТ з іншими територіями на перспективу залишаються незмінними, підлягає удосконаленню дорожнє покриття.

Комплекс є об'єктом виробничого призначення для зберігання продовольчих і непродовольчих товарів.

Стан навколишнього середовища на розглянутій території можливо характеризувати як добрий, чому сприяють зелені насадження навколо, відособленість, тощо.

Детальним планом території обґрунтовується можливість та доцільність реконструкції складського комплексу.

Територія потребує реорганізації з відновленням та удосконалення транспортної та інженерної мережі, які необхідні для забезпечення технологічного процесу та роботи підприємства.

В цілому, територія, яка розглядається має вигідне містобудівне розміщення в структурі даного району: хороший зв'язок з транспортними комунікаціями міста Кропивницького, кільцевою дорогою, зручний автомобільний зв'язок.

РОЗДІЛ 2.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах проектування існуючі та перспективні до заповідання об'єкти природозаповідного фонду відсутні.

РОЗДІЛ 2.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

2.3.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Проектом визначені існуючі та проектні планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельну ділянку. Перелік об'єктів, з розмірами та типами відповідних планувальних обмежень наведений в таблиці:

Назва об'єкту	Тип обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
Мережа господарсько-питного водопостачання	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	5,0 м (до фундаментів будинків та споруд)	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"
Мережа самопливної каналізації (побутова і дощова)	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	3,0 м (до фундаментів будинків та споруд)	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"
Кабелі силові всіх напруг, телекомунікаційні кабелі	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	0,6 м (до фундаментів будинків та споруд)	Правила охорони електричних мереж, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.97 № 209

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися детальним планом території, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проектом визначені існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельну ділянку.

Відповідно до ДБН Б.2.4-3-95, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів для даного об'єкту встановлюється санітарно – захисна зона 50 м, (додаток №6 ДСП №175 «Промтоварні та продовольчі торгово-розподільні склади»).

Проектована земельна ділянка знаходиться поза межами затверджених водоохоронних та прибережно-захисних смуг і розташована поза межами зон охорони пам'яток та історичних ареалів.

Об'єкт розташований з основною прив'язкою до вул. Бобринецький шлях, 207, що пролягає з західної сторони від межі земельної ділянки, що розглядається. Червона лінія вул. Бобринецький шлях прийнята існуюча.

РОЗДІЛ 2.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Переважні та супутні види використання територій

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

- з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови територій;
- 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;
- з визначенням у функціональних зонах будівельного зонування територій з виділенням граничної поверховості (висотності) забудови, планувальної організації, перетворень під час будівельної діяльності;
- з встановленням для кожної функціональної зони за видами 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, об'єктами соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури;
- з узгодженням меж функціональних зон з межами планувальних утворень – мікрорайонів (кварталів), смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних зон та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями, смугами відводу, межами основних землеволодінь і землекористувань.

Переважний вид використання територій – 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.

Супутній вид використання територій – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки. Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання територій. Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання територій (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 функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень.

Проектом містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554» пропонується реконструкція складського комплексу розташованого по вулиці Бобринецький шлях, 207, в селі Сонячне, на земельній ділянці з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554 площею $S = 1,2401$ га, яку пропонується розділити на дві земельні ділянки площею $S = 0,6124$ га та площею $S = 0,6277$

га з метою диверсифікації та розширення переліку надаваних послуг, які знаходяться у користуванні ТОВ «Поляков і КО».

Категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Вид використання земельних ділянок – 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, код виду функціонального призначення території 20603 – території логістичних центрів, складів та баз.

Форма власності земель – комунальна власність.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд 018-2023 клас існуючих будівель комплексу – 1230 - Будівлі оптово-роздрібною торгівлі (будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо).

Ділянка проектування розташована на заході села Сонячне.

Під'їзд до даної ділянки здійснюється від вулиці Бобринецький шлях з існуючим твердим покриттям.

Проектований об'єкт відповідає вимогам до зони території логістичних центрів, складів та баз (код виду функціонального призначення – 20603), коди виду цільового призначення земель згідно Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - переважного (основного) 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Рішення з планування території визначені технологією виробництва, вимогами дотримання безпечних нормативних санітарних розривів, зручністю руху автотранспорту, протипожежних вимог, а також створенню умов необхідних для нормального функціонування складського комплексу.

При проектуванні враховано забезпечення зручного в'їзду та виїзду з території, забезпечення допустимих радіусів повороту транспортних засобів, створення нормативних ухилів для стоку дощових і талих вод.

Пропозиція щодо забудови та використання території базується на комплексному підході до планування. Мета цих заходів – упорядкування функціонального використання території з метою створення умов для розвитку та покращення рівня обслуговування населення за рахунок розширення переліку послуг, що надаються підприємствами на території житлового району.

Частиною 5 статті 20 Земельного кодексу України передбачено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Режим забудови території повинен відповідати ДБН Б 2.2-12-2019 «Планування і забудова територій», ДСП-173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджених МОЗ України наказом №173 від 19.06.1996 р

Функціональна структура проекрованої земельної ділянки, її планувальна організація, базується на основних рішеннях існуючого генерального плану села і сформованій містобудівній ситуації.

Архітектурно-планувальне рішення об'єкту виконано виходячи з існуючої забудови, що склалася, архітектурно-просторового рішення, взаємозв'язаного з об'єктами, існуючими будівлями та спорудами, пішохідними зв'язками, транспортом та благоустроєм території.

Основною вулицею, на яку планується здійснення виїзду та в'їзду від проекрованої ділянки, є вул. Бобринецький шлях.

На основі внутрішніх пішохідних зв'язків утворюється планувальний каркас, що поєднує всі елементи забудови один з одним і з зовнішнім середовищем.

Оптимальна аерація забудови забезпечена необхідними габаритами будівель, розривами в забудові.

Розміщення ділянки не суперечить суміжним землекористувачам та сформованим пішохідним і транспортним зв'язкам.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в різних територіальних зонах.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок регулюється ЗАКОНОМ УКРАЇНИ № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» з останніми змінами від 06.08.2022. Згідно з п. 3 ст. 29 вказаного Закону, Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника.

**ВИДИ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЙ ТА ЇХ
СПІВВІДНОШЕННЯ З ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК**

Умовне позначення функціонального призначення території	Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
			Переважні (основні) види	Супутні види
Сельбищні території				
10205	10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Виробничі території				
20501.3	20501.3	території об'єктів газопостачання	08.01; 11.04	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02; 14.05
20603	20603.0	території логістичних центрів, складів та баз	08.01; 11.02; 12.08; 13.02	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
20606	20606.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07
Сільськогосподарські території				
30100	30100.0	території під ріллею та перелогами	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території				
40300	40300.0	озеленені території	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Підгрупа - 2

Клас – 06

Підклас – 03

Код функціонального призначення території - 20603,0

Призначаються для розташування логістичних центрів, складів та баз.

Переважні види функціонального призначення:

08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;

13.02 Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку.

Супутні види функціонального призначення:

03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

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

03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

04.10 Для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

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

11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

РОЗДІЛ 2.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

2.5.1 Розміщення житлового фонду

На частині території, щодо якої розробляється детальний план, житлові будинки відсутні. У зв'язку з цим житловий фонд та розселення не розраховуються.

2.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачаються.

2.5.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах проектування виробничі об'єкти не передбачаються.

2.5.4 Збереження традиційного середовища

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

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

РОЗДІЛ 2.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Існуюча інфраструктура в межах ділянки, що розглядається детальним планом території, складається з існуючої виробничої забудови, та дорожньої інфраструктури, існуючих зелених насаджень, вулично-дорожньої інфраструктури; пішохідних тротуарів та інженерних мереж.

Проектований об'єкт є складовою частиною обслуговування населення по задоволенню потреб з забезпеченням продовольчими та промисловими товарами.

РОЗДІЛ 2.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

2.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Прийняті планувальні рішення організації руху автотранспорту, пішохідного руху у межах ділянки відповідають вимогам чинних норм і вказівок по безпеці руху.

Під'їзд особистого і спеціального автотранспорту до ділянки існуючий, здійснюється з магістральної вулиці Бобринецький шлях. Під'їзд спеціального автотранспорту до ділянки безперешкодний.

Проектований об'єкт розташований у зоні пішохідної доступності від лінії транспортного зв'язку на вул. Бобринецький шлях.

Планувальні рішення передбачаються без зміни існуючої вулично-дорожньої мережі з організацією руху автотранспорту, пішохідного руху з урахуванням вимог чинних вказівок по безпеці руху. Ділянка ув'язана з мережею міських доріг твердим покриттям.

Класифікацію вуличної мережі прийнято згідно з генеральним планом села Сонячне:

- Існуюча магістральна вулиця Бобринецький шлях – забезпечує під'їзд до території:
- Ширина в червоних лініях – 26,0 м,
- Проїжджа частина – 14,0 м,
- Пішоходна доріжка – 2,25 м.

Мережа проїздів та пішохідних зв'язків в межах проектування:

- Проїзди - ширина – 6,0 м;
- Пішохідні доріжки – 1,50 м.

Поперечні профілі вулиць та проїздів приведені на Схемі транспортної мобільності та інфраструктури у М 1:200 (див. креслення).

2.7.2 Організація громадського транспорту

Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими автобусними маршрутами, що проходять по вул. Бобринецький шлях, із забезпеченням нормативного радіусу пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту – 90,0 м.

2.7.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

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

Пішохідні доріжки передбачені по тротуарам, будуть використовуватись для пішоходів, ширина – 1,50 м.

Велосипедні смуги вздовж магістральної вулиці Бобринецький шлях генеральним планом села Сонячне не передбачені.

В даному проекті передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій людей з інвалідністю: з порушеннями опорно-рухового апарату, зору, слуху, розумової діяльності та інших маломобільних груп, людей похилого віку, вагітних жінок, батьків з дітьми та інших.

При реконструкції будівель комплексу, а також при облаштуванні території потрібно враховувати різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах, облаштування автостоянок, спорудження сходів і пандусів, світлової та звукової інформуючої сигналізації ліфтів та підйомників, вимоги до застосування опоряджувальних матеріалів для організації шляхів евакуації та пожежобезпечних зон, тощо.

2.7.4 Організація паркувального простору

В межах проектування передбачається розміщення майданчику для постійного та тимчасового зберігання легкових автомобілей на 24 місця.

РОЗДІЛ 2.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

Інженерне забезпечення ділянки передбачається вирішувати з урахуванням існуючої мережі електропостачання згідно з ТУ, наданим відповідною службою.

Електропостачання, електрообладнання, електричне освітлення будівель і зовнішнє освітлення території належить передбачати відповідно до вимог ДБН В.2.5-28-2018, ДБН В.2.5-23-2010, ДНАОП 0.00-1.32-01 та ПУЕ-86 з виконанням необхідних заходів щодо безпеки.

Схема підключення:

- від точки підключення, прийнятої згідно ТУ, повітряним кабелем до точки вводу і проєктованого розподільчого пристрою.

Забезпечення ділянки водопроводом та каналізацією проєктується з обов'язковим дотриманням вимог ДБН В.2.5-64:2012, ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-75:2013 та пункту 8 ДБН В.2.3-15:2007.

На ділянці розташована існуюча комунальна мережа централізованого водопостачання, до якої під'єднуються будівлі комплексу.

На ділянці запроектовані мережі каналізації, до яких під'єднуються будівлі комплексу.

Очисні споруди виробничих стічних вод можуть бути окремо розташованими або розміщуватися усередині будинків.

На території, що проектується, заплановане розміщення однієї локальної очисної установки «BIOTAL» для глибокої біологічної очистки стічних вод продуктивністю до 50 м³/добу – до якої під'єднані мережі каналізації.

На подальших стадіях проектування замовникам будівництва необхідно отримати технічні умови на підключення проектного об'єкту до централізованих мереж. Для протипожежної безпеки території, що розглядається детальним планом, передбачається влаштування протипожежного водопостачання для зовнішнього пожежогасіння, відповідно до ДБН В.2.5-74:2013.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН Б.2.2-12:2019 повинні становити не менше 15 л/с на 1 пожежу.

Зовнішнє пожежогасіння передбачено не менше ніж від двох пожежних гідрантів, відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, що встановлюються на кільцевій мережі з радіусом дії не більше 150 м. Відстань від пожежних гідрантів необхідно приймати відповідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019, до краю проїзної частини – не менше 2,5 м, до будівель – не менше 5 м.

У місцях розташування пожежних гідрантів необхідно передбачити встановлення світлових показчиків «ПП».

Заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкту, спосіб гасіння пожежі, об'єм води на потреби пожежогасіння, конкретні місця розташування пожежних гідрантів будуть прийняті на подальших стадіях проектування після отримання відповідних технічних умов (відповідно до ДБН А.2.2-3-14 стадії «Проект» та «Робоча документація»).

РОЗДІЛ 2.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

2.9.1 Інженерна підготовка і захист території

При розробці проекту вертикального планування максимально збережений існуючий рельєф.

Перед робочим проектуванням забудовнику необхідно виконати інженерно-геологічні вишукування на предмет виявлення небезпечних інженерно-геологічних процесів. У разі виявлення цих процесів необхідно вжити заходи з інженерної підготовки щодо їх усунення.

Перед будівництвом необхідно виконати геодезичні роботи для розбивки осей будівлі та елементів благоустрою, а також для виконання вертикального планування території з урахуванням мінімального об'єму земляних робіт. Детальним планом території передбачаються наступні заходи:

- вертикальне планування території;
- організація відводу поверхневих вод з території.

Організація рельєфу території вирішена методом проектних позначок та враховує створення нормативних ухилів для стоку дощових і талих вод.

2.9.2 Благоустрій території

Благоустроєм ділянки передбачається виділення транспортної зони проїзду та пішохідної зони з твердим покриттям, а також облаштування твердого покриття по всій площі ділянки та газону на території. На території комплексу передбачається встановлення сміттєзбірних урн, контейнерів для збирання твердих побутових відходів, зовнішнього освітлення.

Загальна площа благоустрою на території проекрованої ділянки становить 5375,64 м².

2.9.3 Використання підземного простору

Розміщення проектних об'єктів у підземному просторі не передбачається.

2.9.4 Поводження з відходами

Для збирання та тимчасового накопичення сміття на території проектованого об'єкту встановлюються стаціонарні урни та в окремому місці влаштовується майданчик з твердим покриттям для розміщення контейнерів ТПВ та спеціального контейнеру для будівельних та інших велико-габаритних відходів. Утримання території об'єкту та місць видалення відходів з контейнерами відповідатиме вимогам ДСанПіН 145-11.

Необхідним буде укладання договору із спеціалізованою компанією, яка буде вивозити відходи на утилізацію.

РОЗДІЛ 2.10 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.10.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Детальний план розробляється на земельну ділянку кадастровий номер 3522586600:02:000:7554 площею $S = 1,2401$ га, яку пропонується розділити на дві земельні ділянки площею $S = 0,6124$ га та площею $S = 0,6277$ га з метою диверсифікації та розширення переліку надаваних послуг, які знаходяться у користуванні ТОВ «Поляков і КО».

Категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Вид використання земельних ділянок – 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, код виду функціонального призначення території 20603 – території логістичних центрів, складів та баз.

Форма власності земель – комунальна власність.

Форма власності комунальна.

Проектом детального плану не передбачається зміна цільового призначення ділянки.

Проектом детального плану не передбачається зміна форми власності ділянки.

Проектом детального плану передбачається створення двох земельних ділянок шляхом поділу існуючої земельної ділянки - кадастровий номер 3522586600:02:000:7554.

2.10.2 Формування земельних ділянок

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

Відповідно до Земельного кодексу України формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами

землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

Проектом детального плану, в межах території проектування, передбачається формування двох земельних ділянок шляхом поділу існуючої земельної ділянки - кадастровий номер 3522586600:02:000:7554 площею 1,2401 га на дві земельні ділянки площею 0,6124 га та відповідно 0,6277 га.

Вид використання земельних ділянок залишається без змін – 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код виду функціонального призначення території - 20603 – території логістичних центрів, складів та баз).

2.10.3 Реєстрація земельних ділянок

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

РОЗДІЛ 2.11 ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

2.11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектом містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554» пропонується реконструкція складського комплексу розташованого по вулиці Бобринецький шлях, 207, в селі Сонячне, на земельній ділянці з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554 площею $S = 1,2401$ га, яку пропонується розділити на дві земельні ділянки площею $S = 0,6124$ га та площею $S = 0,6277$ га з метою диверсифікації та розширення переліку надаваних послуг.

Згідно інвестиційних намірів на проєктованій території планується реконструкція існуючого складського комплексу. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд 018-2023 клас існуючих будівель комплексу – 1230 - Будівлі оптово-роздрібної торгівлі (будівлі торгових центрів, універмагів, окремих магазинів та крамниць, зали для ярмарків, аукціонів, торгових виставок, криті ринки, закладів обслуговування учасників дорожнього руху тощо).

Розрахунковий термін реалізації ДПП – від 3 років до 7.

2.11.2 Перелік містобудівної документації на території проектування

Розроблені детальні плани територій, які включають в себе ділянку проектування, відсутні.

Комплексний план просторового розвитку території Первозванівської територіальної громади наразі не розроблений.

Основний документ, що визначає розвиток території: «Генеральний план села Сонячне, Кропивницького району Кіровоградської області» був розроблений ТОВ ВП «Зодчий - Р» в 2015 році та був врахований при проектуванні.

2.11.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Проектом детального плану території враховано положення попередньої містобудівної документації.

2.11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Проектом детального плану території враховано положення діючої містобудівної документації вищого рівня – Схеми планування Кропивницького району та Схеми планування Кіровоградської області.

В планувальних рішеннях детального плану території також враховано:

- Рішення 44 сесії Первозванівської сільської ради 8 скликання від 28.08.2024 року № 2648 «Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3522586600:02:000:7554»;

- Завдання на розроблення містобудівної документації;
- Інші вихідні дані, зібрані під час розробки даної містобудівної документації.

2.11.5 Перелік врахованих положень історико – архітектурного опорного плану

В складі діючої містобудівної документації села Сонячне історико-архітектурний план не розроблявся.

2.11.6 Основні техніко-економічні показники

№ п/п	Назва	Одиниця виміру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років	Етап від 15 до 20 років
1	2	3	4	5	6
1.	Територія в межах проекту, всього у тому числі:	га/м ²	<u>1,2401</u> 12401,0	<u>1,2401</u> 12401,0	<u>1,2401</u> 12401,0
2.	- площа забудови	"-"	-	<u>0,136231</u> 1362,31	<u>0,136231</u> 1362,31
3.	- площа благоустрою	"-"	-	<u>1,103</u> 11030,0	<u>1,103</u> 11030,0
4.	Щільність забудови	%	-	10,98	10,98
5.	Відкритих автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів	га/м ²		<u>0,33</u> 330,0	<u>0,33</u> 330,0
6.	Майданчиків для зборів твердих побутових відходів	"-"		<u>0,0006</u> 6,0	<u>0,0006</u> 6,0
7.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів	Маш.-місць		24	24

РОЗДІЛ 2.12 МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Для забезпечення можливості забудови територій та покращення стану навколишнього середовища, необхідно провести такі роботи:

- провести інженерну підготовку території, а саме організацію стоку поверхневих вод;
- розробити проект та провести роботи по благоустрою прилеглих територій;
- дотримання існуючих нормативів згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (табл.15.2) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів №173/96;
- проведення рекультивації порушених ділянок; бережливе ставлення до родючого шару ґрунтів, які зазнають його механічного зняття, залуження та закріплення його на ділянках поверхневого змиву тощо.

РОЗДІЛ 2.13 ОБҐРУНТУВАННЯ РІШЕННЯ СТОСОВНО ЗВІТУ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

Розділ «Охорона навколишнього природного середовища» (СЕО) в детальному плані території не виконується. Обґрунтування наступне.

Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Згідно статті 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» стратегічна екологічна оцінка обов'язково проводиться щодо проектів детального плану території, які відповідають одночасно двом критеріям, а саме: 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**, або 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, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» розміщення «Промтоварних та продовольчих торгово-розподільних складів» не відноситься до жодної із категорій видів планової діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля.

Вплив планової діяльності на геологічне середовище мінімальний через малу глибину впровадження в геологічне середовище, стійкість ґрунтів. В ході експлуатації проектного об'єкту вплив на геологічне середовище не відбувається. Враховуючи вище викладене, дана містобудівна документація не підлягає стратегічній екологічній оцінці.

III. ДОДАТКИ

IV. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ