



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРЕАЛ – ПРОЕКТ»
25006, м. Кропивницький, вул. Гагаріна, 9
Тел. +38 050 9257984

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території орієнтовною площею 14,0000 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КВЦПЗД 11.02) на території Первозванівської сільської ради Кропивницького району, що обмежується зі сходу-землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, з півночі-землі сільськогосподарського призначення, із заходу-землі комунальної власності Первозванівської сільської ради, з півдня – кільцева дорога м. Кропивницький».

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

м. Кропивницький - 2022



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРЕАЛ – ПРОЕКТ»
25006, м. Кропивницький, вул. Гагаріна, 9
Тел. +38 050 9257984

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території орієнтовною площею 14,0000 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КВЦПЗД 11.02) на території Первозванівської сільської ради Кропивницького району, що обмежується зі сходу-землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, з півночі-землі сільськогосподарського призначення, із заходу-землі комунальної власності Первозванівської сільської ради, з півдня – кільцева дорога м. Кропивницький».

Замовлення: 06 – 2022

Замовник: Первозванівська сільська рада

Директор ТОВ «АРЕАЛ-ПРОЕКТ»

Литвин І.Г.

Головний архітектор проекту

Литвин Г.М.

м. Кропивницький - 2022

СКЛАД ПРОЕКТУ:

№ тома	Позначення:	Найменування:	Прим.
Частина 1 Текстова частина	06 – 2022 - ПЗ	Пояснювальна записка	
	Додатки	Вихідні дані	
Частина 2 Графічна частина	06 – 2022 - ГП	Основні креслення	

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ:

№ з/п	Найменування	Стор.
	Титульний аркуш	1
	Склад проекту	3
	Підтвердження ГАПа	
	Зміст пояснювальної записки	4
	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
1	ВСТУП	6
2	АНАЛІТИЧНА ЧАСТИНА	
2.1	Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.	9
2.2	Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико – культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.	10
2.3	Розподіл територій за функціональним призначенням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).	13
2.4	Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо).	16
2.5	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно – транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.	16
2.6	Переважні, супутні види використання території, містобудівні умови та обмеження.	17

2.7	Основні принципи планувально – просторової організації території.	19
2.8	Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів.	20
2.9	Вулична мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.	21
2.10	Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.	22
2.11	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	24
2.12	Комплексний благоустрій та озеленення території	25
2.13	Містобудівні заходи, щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	26
2.14	Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.	28
	Техніко – економічні показники у т. ч. прогностичні показники.	29

ДОДАТКИ
(Вихідні дані)

Арк.	Найменування
1	Рішення Первозванівської сільської ради від 06.05.2022 № 1689 «Про розробку детального плану території Первозванівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області»
2	Завдання на розроблення детального плану території.
3	Викопіювання з Схеми планування території Кіровоградської області.
4	Кваліфікаційний сертифікат архітектора.

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

Арк.	Найменування
1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі району (частині району)
2	План існуючого використання території М 1:1000.
3	Опорний план М 1:1000.
4	Схема планувальних обмежень М 1:1000.
5	Проектний план М 1:1000.
6	План червоних ліній М 1:1000
7	Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:1000
6	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000.
7	Схема інженерних мереж, споруд М 1:1000
7	Креслення поперечних профілів вулиць

ВСТУП

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» запроваджено раціональні засоби управління забудовою земельних ділянок та планування територій і є найактуальнішими для подальшого розвитку будівництва на цих територіях. Вирішення цих завдань сприяє наповненню місцевих бюджетів, заохоченню інвестицій і пожвавленню економіки, розвитку територіальних громад.

Внаслідок виконання вимог ст. 21 Закону України «Про основи містобудування», визначення територій та використання земель для містобудівних потреб, не тільки розширюються управлінські можливості органу влади – це можливість вирішення численних питань щодо розміщення усіх видів забудови, регулювання її характеристик, здійснення необхідного

контролю, залучення інвестицій тощо, але й зростатиме активність та свідомість членів громади.

Детальний план території для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (комплексу будівель і споруд розподільчого центру) на території Первозванівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області (за межами населеного пункту) розроблений згідно завдання на розроблення детального плану території з метою впорядкування території, визначення функціонального призначення та параметрів забудови земельної ділянки, розміщення об'єктів будівництва, визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно – гігієнічними нормами, визначення містобудівних умов та обмежень для розміщення будівель та споруд виробничого призначення.

ТОВ «АРЕАЛ-ПРОЕКТ» розроблено детальний план території для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (комплексу будівель і споруд розподільчого центру) на території Первозванівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області (за межами населеного пункту) на підставі таких даних:

Рішення Первозванівської сільської ради від 06.05.2022 № 1689 «Про розробку детального плану території Первозванівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області»;

Завдання на розроблення детального плану території;

Топографічна основа М 1:1000;

Натурні обстеження.

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;

3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;

4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;

5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;

6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;

7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;

8) систему інженерних мереж;

9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;

10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;

11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Проект детального плану території розроблений відповідно до нормативних і законодавчих документів:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173/96;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»;
- ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Постанова Кабінету Міністрів № 548 від 25 травня 2011 р. «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації»;

- ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище при проектуванні й будівництві підприємств, будинків і споруд».

- Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.

2.1 СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО – ЕКОНОМІЧНИХ ТА МІСТОБУДІВНИХ УМОВ.

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 та визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Містобудівна ситуація даної території сформована як виробнича зона сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту. Об'єкти будівництва на зазначеній території відсутні. В структурному складі, функціонування розглянутої території не суперечить функціональному призначенню оточуючих територій.

На даний час, зазначена територія вільна від забудови. Детальним планом території обґрунтовується можливість та доцільність, за бажанням власника земельної ділянки (інвестора) будівництво окремих об'єктів виробничого призначення – комплексу будівель і споруд розподільчого центру.

Територія, на яку розробляється детальний план, знаходиться за межами населеного пункту на земельній ділянці, яка знаходиться у приватній власності, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02 - згідно класифікації видів цільового призначення земель).

Об'єкти культурної спадщини на території, відсутні.

Характеристика інженерно-будівельних умов:

- Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів від пожежі. Будівельна кліматологія» район будівництва відноситься до II Південно - східного кліматичного району і характеризується короткою сніжною зимою й тривалим теплим літом:
- Розрахункові будівельні температури: середня температура самої холодної п'ятиденки - (-22°C); середня температура самої холодної доби – (-26°C).
- Вологість повітря середньорічна - 74%.
- Атмосферні опади:
- Річна кількість: у теплий період – 296 мм; у холодний період - 133мм.
- Висота сніжного покриву: середньо декадна - 16мм; максимальна - 44мм.
- Сезонне промерзання ґрунтів - 0,9м.
- Напрямок пануючих вітрів: у літню пору - північно-західний; у зимовий час – північно-західний.
- Максимальна річна швидкість вітру - 21,0м/сек.

**2.2 ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ: СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО
СЕРЕДОВИЩА, ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ,
ХАРАКТЕРИСТИКА (ЗА ВИДАМИ, ПОВЕРХОВІСТЮ,
ТЕХНІЧНИМ СТАНОМ) БУДІВЕЛЬ, ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ
СПАДЩИНИ, ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО – КУЛЬТУРНОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ, ІНЖЕНЕРНОГО ОБЛАДНАННЯ, ТРАНСПОРТУ,
ОЗЕЛЕНЕННЯ І БЛАГОУСТРОЮ, ПЛАНУВАЛЬНИХ
ОБМЕЖЕНЬ.**

Територія, що підлягає детальному плануванню, знаходиться на території Первозванівської сільської ради Кіровоградської області і включає в себе земельну ділянку, кадастровий номер 3522586600:02:000:0286, що знаходяться у приватній власності.

Територія опрацювання складає – 35,5623 га.

Район розташування представлений об'єктами виробничого призначення.

Територія межує:

- зі сходу – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення;
- з півночі – землі сільськогосподарського призначення;
- із заходу – землі комунальної власності Первозванівської сільської ради;
- з півдня – кільцева дорога м. Кропивницького.

Загальна площа земельної ділянки 14,00 га.

На території земельної ділянки відсутні будь-які будівлі та споруди. На земельній ділянці проходять інженерні мережі – лінії електропередач, газопровід високого тиску, який підлягає перенесенню за межі земельної ділянки.

На території опрацювання детального плану території розташована земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства. Конфігурація території під об'єкт будівництва має форму наближену до многокутника.

Містобудівна ситуація даної території раніше не була сформована як виробнича територія.

Проектним рішенням на розглянутій території передбачається формування комплексу будівель і споруд розподільчого центру, в інтересах інвестора і розробляється ДПТ.

Територія на якій планується здійснювати проектування знаходиться в задовільному стані.

Проектуєма територія не несе шкідливого екологічного впливу на навколишнє середовище. Територія знаходиться за межами 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.

Поруч території опрацювання ДПТ проходять повітряні лінії електропередач, що не впливають на розміщення об'єктів будівництва на зазначеній земельній ділянці.

Більша частина ділянки має спокійний рельєф. Перепад відміток складає до 4,00 м. Найвищі відмітки рельєфу – 160,50 м, найнижчі – 156,50 м.

Відвід поверхневих вод здійснюється шляхом устрою оптимальних ухилів для скидання води в спеціально відведені місця.

Сміття складується на майданчику розвантажування у контейнери та вивозиться спеціальним транспортом.

Це об'єкт виробничого призначення для зберігання окремих видів продовольчих і непродовольчих товарів з повним складом основних і допоміжних будівель та споруд в різних конструктивних рішеннях із застосуванням єдиних або різноманітних способів механізації.

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

Детальним планом території обґрунтовується можливість та доцільність будівництва комплексу будівель і споруд розподільчого центру нових будівель і споруд.

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. Вже сформований виробничий вузол надає переваги в розміщенні проектної території, що створює умови для її перспективного розвитку.

2.3 РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ПО ФУНКЦІОНАЛЬНОМУ ПРИЗНАЧЕННЮ, РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ЗА РАХУНОК РЕКОНСТРУКЦІЇ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ.

Детальним планом території розглядається можливість будівництва комплексу будівель і споруд розподільчого центру, функціонального удосконалення території, його функціонального навантаження, як виробничого комплексу за межами населеного пункту.

Керуючись нормативною документацією, при розробці структурно – планувальної організації та забудови території враховувалися наступні фактори:

- дані фактичного землекористування;
- існуюча містобудівна ситуація;
- функціональне навантаження;
- комерційна привабливість.

Проектна інфраструктура підприємства має ознаки вираженого зонування по основному його вигляду – зонування за функціональною, технологічною ознакою.

Функціональне призначення території - розміщення багатофункціонального складського комплексу. Розподільчий центр призначений для приймання продукції великими партіями від оптових постачальників і короткочасного зберігання 1 - 8 днів. Зберігання продукції передбачається на 6-ти і 5-ти ярусних стелажах з подальшою комплектацією і постачанням товарів в торговельну мережу.

Розподільчий центр включає в себе наступні будівлі та споруди:

- склад (складські приміщення, АБК, їдальня, холодильні камери та ін., допоміжні приміщення; прибудовані будинки до складу - топкові, венткамера, тарний склад і фельдшерсько-оздоровчий пункт; ТП.
- будівля КПП (контрольно-пропускний пункт);

- будівля ПВА (пункт випуску автомобілів);
- склад інвентаря;
- модульні будівлі;
- будівля насосної і пожежні резервуари;
- очисні споруди;
- дизель генератор;
- санвузол для водіїв, хозприміщення;
- пропускний пункт - пост охорони;
- паливозаправний пункт.

Склади класифікуються за конструктивно-планувальними рішеннями, інженерними системами, площею забудови і позначаються великими латинськими літерами А, В, С, D. Клас А - найвищий клас.

Будівля складу складається з двох блоків - одноповерховий блок складських приміщень, ступінь вогнестійкості -III; і блок АБК на другому поверсі - ступінь вогнестійкості - II.

У плані будівля складу запроектована умовно прямокутної форми.

Будівлі і споруди, які проектуються розміщені так, що забезпечують роботу технологічного обладнання в послідовності з технологічним процесом. Схема компоновки технологічного обладнання дозволяє вести будівництво комплексу почергово.

Запропоновані графічною частиною ДПТ параметри об'єкту, визначені на пропозиціях наданих інвестором. Відхилення від рішення ДПТ можуть корегуватись на наступних стадіях проектування. Конкретні параметри повинні бути обґрунтовані в технологічній частині проекту (допускається уточнення контуру забудови, уточнення висоти, благоустрою, що визначаються намірами забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ) та погоджені відповідно до чинного законодавства. В разі необхідності, відповідно до вимог нормативної документації, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законом порядку.

Розрахункові данні (потужність і характеристика об'єкта):

1. Потужність: Виробнича програма визначається по потужності у місткості – площі складських приміщень.

2. Відомості про транспорт, що планується використовувати (види транспортних засобів та габарити): автомобілі різної вантажності.

3. Технологічно обумовлені потреби в ресурсах:

- енергетичних (види): електроенергія (виробничі потреби, побутові потреби, освітлення території), газ (виробничі потреби, побутові потреби);

- водних (потреби пожежогасіння).

За функціональним використанням територія планується віднести до виробничої території.

Проектована забудова передбачає нове будівництво об'єктів виробничого призначення.

За будівельним використанням з геометричними параметрами – це будівлі які підлягають новому будівництву.

За поверховістю – переважний тип забудови – необмежений, за попереднім плануванням до 2 поверхів (адміністративні, складські будівлі), виробничих споруд – до 30 м.

За інтенсивністю використання будівельного використання ділянки – показник щільності забудови для території детального планування складає оптимально 30%.

Визначається охорона зона існуючих інженерних комунікацій і визначаються інженерні комунікації під будівництво.

Конкретні параметри кожного проектованого об'єкту у випадку його відхилення від рішення ДПТ (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначаються намірами забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ. У випадку необхідності у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законодавством порядку.

2.4 ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Межі детального плану території прийняті згідно із завданням на проектування та функціонально обумовлених потреб. Площа території, що передбачена ДПТ становить 14,00 га, що складається з земельної ділянки (кадастровий номер 3522586600:02:000:0286).

За цільовим призначенням, земельна ділянка відноситься – для ведення особистого селянського господарства (за класифікатором 01.03). Пропонується змінити цільове призначення земельної ділянки та визначити - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (за класифікатором 11.02).

За функціональним використанням територію пропонується віднести до виробничої території.

Територія, щодо якої здійснюється детальне планування, межує з землями сільськогосподарського призначення.

Містобудівною документацією передбачено зміну функціонального та цільового призначення розглянутої території в цілому.

2.5 ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ.

Режим використання та забудови території проектування визначається з урахуванням наявних планувальних обмежень та схеми планування території.

Режим використання території обумовлений необхідністю сталого розвитку території, виділення елементів планувальної структури території проектування, встановлення параметрів розвитку елементів планувальної структури та меж зон розміщення об'єктів капітального будівництва, визначення меж земельних ділянок.

При цьому детальним планом передбачене встановлення обмежень та використання наявних на території проектування санітарно – захисних та охоронних зон інженерних мереж.

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»).

Для перспективної містобудівної діяльності території в межах проектування ДПТ не передбачаються.

З метою всебічного ґрунтового аналізу та об'єктивних висновків проведено огляд в натурі території проектування.

Так, в ході даного аналізу було визначено за доцільне розміщення виробничих об'єктів – комплексу будівель та споруд розподільчого центру.

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

Не задіяні для містобудівного освоєння території на перспективу визначені як території благоустрою та зелених насаджень загального користування і забудові не підлягають.

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

Виробничі зони В.

В-5. Зона підприємств V класу шкідливості.

Переважні види використання:

- складські – розподільчі центри, виробничі і промислові підприємства V класу санітарної шкідливості відповідно до державних санітарних норм.

- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств V класу шкідливості.

Супутні види використання:

- адміністративні організації, офіси, контори;

- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети);
- зелені насадження;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- стоянки зберігання автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі, автостоянки;
- об'єкти очисних споруд;
- паливно – заправні пункти.

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА.

Нове будівництво комплексу будівель і споруд розподільчого центру на території Первозванівської сільської ради Кіровоградської області

1. Вид будівництва: нове будівництво.
2. Інформація про замовника: _____
3. Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
4. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: 30 м
5. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 40 %.

6. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): -

7. Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: від 2,0 м до 40 м.

8. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно – заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): до історико - культурних пам'яток не належать.

9. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

2.7 ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА АРХІТЕКТУРНОЇ КОМПОЗИЦІЇ.

Основними принципами планувально – просторової організації території є:

- розміщення вищезазначеного об'єкту з урахуванням містобудівної ситуації, що склалася на суміжних територіях;
- максимально зручне розташування об'єкту;
- створення оптимальної схеми дорожньо – транспортного руху;
- створення оптимальних мікрокліматичних і санітарно – гігієнічних умов.

Основні рішення планувально - просторової організації території базовані на:

- взаємозв'язках планувальної структури проектних рішень з планувальною структурою існуючої забудови;
- побажань та вимог замовника, визначених у завданні на розроблення ДПТ та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;

- забезпечення проєктованих об'єктів інфраструктурою відповідно до нормативних документів згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

- врахуванні інтересів власників суміжних земельних ділянок.

За результатами інженерно – будівельної оцінки територія сприятлива для забудови та придатна для зведення будівель і споруд.

Будівлі та споруди, які проєктуються розміщені так, що забезпечують роботу технологічного обладнання в послідовності з технологічним процесом. Схема компоновки технологічного обладнання дозволяє вести будівництво комплексу в декілька черг.

Параметри кожного проєктного об'єкту у випадку його відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначається містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

Майнові права на проєкт детального плану території належать - Замовнику; авторські - Виконавцю ДПТ.

2.8 СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ.

На перспективу планувальна система не потребує розширення.

Необхідно зазначити, що доступ до об'єкта передбачено мережею пішохідних тротуарів і алей, які прокладені на території проєктування, що значно скорочує час доступу до цих об'єктів.

2.9 ВУЛИЧНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК

Зручність, безпека та оптимальна доступність – основні вимоги, які є критерієм при організації схеми руху транспорту для підприємства.

Внутрішня мережа автомобільних доріг та проїздів призначена для руху всіх видів автомобілів. Існуюча мережа під'їздів забезпечує перевозку основних і допоміжних вантажів, проїзд пожежних машин.

Внутрішньогосподарські автомобільні шляхи та автомобільні шляхи і тротуари об'єкта слід проектувати згідно з ДБН Б.2.4-3-95 та відповідно до нормативної документації.

Під'їзд до будівель та споруд, а також до ємкостей, які є джерелом протипожежного водопостачання, передбачено згідно схеми організації руху.

Автомобільні заїзди і виїзди з території об'єкту здійснюється з існуючої вул. Бобринецький шлях м. Кропивницького з урахуванням правил безпеки дорожнього руху. Існуюча та запроектована мережа доріг і під'їздів придатна для проїзду пожежного автотранспорту.

Ділянка проектування розташована у сформованій місцевій вуличній мережі. Транспортна доступність до ділянки проектування характеризується її розташуванням вздовж вулиці Бобринецький шлях м. Кропивницького.

Для руху автомобільного транспорту в межах території, щодо якої здійснюється детальне планування влаштовано в'їзд з вул. Бобринецький шлях.

Рух транспортних засобів по вулиці регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини. Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях передбачається освітлення ліхтарями.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідно обладнати пандусами - з'їздами для проїзду інвалідних колясок.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3787-97

2.10 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.

Для об'єкта запроектована єдина система інженерних мереж, розміщених у технічних смугах, що забезпечують заняття найменших ділянок території і прив'язку з будівлями та спорудами.

Вибір способу розміщення мереж (наземний, надземний або підземний) повинен відповідати результатам техніко – економічних розрахунків, виконаних на наступних стадіях проектування. Вибір способу розміщення силових кабельних ліній слід передбачати відповідно до нормативних вимог та інструкцій.

Інженерне обладнання проектної території включає: водопровід, електрифікацію, будівництво очисних споруд. Місця підключення до мереж визначаються та виконуються забудовником згідно до технічних умов відповідних експлуатуючих інженерних служб на наступних стадіях проектування.

Водопостачання

Передбачається влаштування централізованого водопостачання від існуючих мереж м. Кропивницького. Для водопостачання проектної території в залежності від місцевих умов прийнята система: господарсько – питна та протипожежна з подачею води на зовнішнє пожежогасіння з ємкостей. Для водопостачання об'єкту використовуватиметься також привозна вода питної якості. Гаряче водопостачання буде здійснюватись від електричних побутових бойлерів.

Якість води повинна відповідати вимогам нормативної документації ДСанПіН 2.2.4-171-10. На підставі лабораторних досліджень додатково, при необхідності, повинна бути встановлена водо підготовка для доведення якості води до вимог питної.

Водопровідні лінії розміщуються на території.

Колодязі та камери на мережі водопроводу – зі збірних залізобетонних елементів.

Побутова каналізація

Каналізування об'єкта передбачається шляхом будівництва очисних споруд.

Схема побутової каналізації розробляється на основі технічних вимог у відповідності до ДБН В.2.5-75:2013; ДБН В.2.5-64:2012.

При розробці подальших стадій проектування необхідно передбачити заходи щодо організації каналізування відповідно до чинного законодавства та будівельних і санітарних норм.

Остаточне рішення щодо каналізування об'єкта необхідно прийняти на наступних стадіях.

Колодязі на мережі каналізації зі збірних залізобетонних елементів

Санітарне очищення.

Для підтримки задовільного санітарного стану проектної території утворюється система очистки від твердих побутових відходів шляхом вивозу їх відповідно до договорів з комунальними службами району.

Збір твердих побутових відходів передбачений по системі сміттєзбірників, згідно з якою сміття збирається у змінні контейнери та вивозиться спецмашинами.

Складські відходи, що утворюються, транспортуються в бункера відходів, що знаходяться в приміщеннях, без їх накопичення. З бункерів відходи вивантажуються на автотранспорт і відправляються на утилізацію за межі підприємства у відповідності до технологічних вимог та напрямків виробництва (за погодженням з відповідними службами).

Теплопостачання

Індивідуальне. Опалення адміністративно – побутових приміщень передбачається автономне (газове), згідно сучасних енергозберігаючих технологій та програм енергозбереження.

Для опалення приміщень передбачені побутові панельні опалювальні прилади.

Газопостачання

Газопостачання за вимогами ТУ.

Електропостачання

Джерелом електропостачання є запроєктована комплектна однотрасформаторна підстанція, що розміщується на території. Трансформаторна підстанція комплектної поставки

Блокова трансформаторна підстанція представляє собою один блок-модуль, призначений для постачання електроенергії для розподільчого комплексу. Блок модуль зблокований з будівлею складу через протипожежну стіну, встановлюється на стрічкові фундаменти із збірних бетонних блоків з улаштуванням в них кабельних каналів для кабельних вводів і виводів. У складі комплексу в відсіках модуля передбачаються два сухих силових трансформатора, панелі високої та низької напруги. Блокова КТП обладнана обігрівом, урахуванням електроенергії, освітленням.

Зовнішнє освітлення території та під'їздів здійснюється світильниками ЖКУ–250 на з/б опорах $h=11$ м.

Розподільча мережа зовнішнього освітлення виконується кабельною.

2.11 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Враховуючи значну площу твердого покриття території (дороги, проїзди, майданчики тощо) необхідно виконати загальне вертикальне планування. У зв'язку з чим, під час подальшого проектування об'єкту слід передбачити загальні та спеціальні заходи щодо інженерної підготовки території, які забезпечать необхідні умови для будівництва та експлуатації будівель та споруд, а також зростання зелених насаджень тощо.

Натурна поверхня проектованої території характеризується спокійним рельєфом з ухилом 2% орієнтацією північ - південь. Перепад рельєфу по ділянці орієнтовно 4 м. Різниця проектних відміток насипу і виїмки стосовно фактичним позначок становить в середньому 1,5м

При проектуванні вертикального планування слід передбачити найменший обсяг земляних робіт і мінімальне переміщення ґрунту в межах освоєння ділянки.

На майданчиках об'єкта необхідно передбачати зняття (як насипу, так і виїмку), складування та тимчасове зберігання родючого шару ґрунту, де він не буде порушений, забруднений при виробництві будівельних робіт, або при експлуатації підприємств, будівель або споруд. Умови зберігання і порядок використання знятого родючого шару ґрунту визначається органами земельних ресурсів.

Вертикальне планування території, в цілому, повинно забезпечувати допустимі для руху всіх видів транспорту нахили на проїздах з раціональним балансом земельних робіт.

Заболоченість, зсуви, яри й інші природні фактори відсутні.

По периметру ухилів можливе розміщення підпірних стінок.

2.12 КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ

Проектом передбачається комплексний благоустрій і озеленення території. Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (освітлення території, місця відпочинку та ін.) Для благоустрою відповідної території об'єкта необхідно виконати декілька видів озеленення: об'ємне – чагарники, декоративні насадження, партерне – газони, квітники. Не дозволяється озеленення території кущами та деревами, що виділяють під час цвітіння волокнисті матеріали та пухнасте насіння.

В межах протипожежних відстаней посадка дерев хвойних порід не допускається. Відстань від будівель та споруд до осі посадки дерев та чагарників слід приймати згідно ДБН Б.2.4-3-95.

Для озеленення використати асортимент дерев, чагарників і квітів стійких до місцевих кліматичних умов, до пилу та органічного забруднення атмосфери. Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму.

Огорожу території об'єкта слід передбачити відповідно до норм технологічного проектування.

Сміття виноситься на сміттєвий майданчик та вивозиться спеціальним транспортом.

Відвід поверхневих вод здійснюється шляхом устрою оптимальних ухилів для скидання води в спеціально відведені місця.

Територія проектування повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення проїздів - асфальтобетон, пішохідної частини - фігурні елементи мощення.

2.13 МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ, ЩОДО ПОЛПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою охорони навколишнього середовища детальним планом території передбачається проектування з урахуванням заходів з охорони ґрунтів, водного та повітряного басейну, рослин.

При виконанні планувальних та інших земляних робіт ґрунтовий шар, придатний для використання, повинен попередньо зрізатися і складуватися в спеціально відведених місцях для подальшого відновлення.

Відведення дощових і талих вод передбачено у спеціально відведене місце з наступним очищенням.

Мінімізація впливу на навколишнє середовище забезпечується комплексом робіт і заходів які передбачаються проектно – кошторисною документацією на наступних стадіях проектування за погодженням зацікавлених служб.

Заходи для забезпечень нормативного стану поверхневих і підземних вод під час будівництва включають:

Влаштування будівельного майданчику з твердим покриттям та оснащення робочих місць інвентарними контейнерами для збирання побутових та будівельних відходів.

Навколо проєктованого підприємства в радіусі понад 100 м немає житлової забудови та садової забудови, ділянок громадських установ і підприємств харчової промисловості, с/г угідь товарного виробництва. Згідно

до кваліфікації основних типів підприємств по санітарній кваліфікації – V, розмір санітарно – захисної зони у відповідності з СанПін «Планування та забудова населених пунктів» - 50 м.

Рішення з інженерної підготовки території дозволяють відводити дощові і талі води в спеціально відведені місця – очисні споруди. Асфальтобетонне покриття проїздів, доріжок і майданчиків запобігає забрудненню підземних вод.

Необхідно визначити та упорядкувати місця тимчасового складування промислових відходів, згідно вимог чинного законодавства. Вивіз за договором спеціалізованою організацією за межі території підприємства.

Виходячи з цього, проектуванням передбачається ряд основних принципів:

- збереження і раціональне використання природних ресурсів;
- дотримання нормативів допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище;
- дотримання протипожежних та санітарних нормативів.

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

До початку проектування необхідно провести лабораторні дослідження щодо оцінки існуючого санітарно – гігієнічного стану земель, водного й повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного й радіаційного забруднення тощо.

Згідно вимог діючого ДБН та інших нормативно – правових актів, якими регулюється розроблення даного розділу містобудівної документації, розроблення проектних рішень інженерно – технічних заходів цивільного захисту не виконується. Даний розділ виконується разом з розробленням (корегуванням) у схемі планування території району та/або населеного пункту.

2.14 ЗАХОДИ, ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 7 РОКІВ.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – від 3 років до 7.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ.

Місцевий орган влади забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується місцевим органом влади протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО – ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проектний стан
1	2	3	4	5
Територія				

	Територія опрацювання	га	35,5624	35,5624
	Територія у межах проекту	га/%	14,0010/100	14,0010/100
1.	Площа території виробничого призначення у тому числі:	га/%	14,0010/100	14,0010/100
2.1	Площа забудови	м ²	-	29595
2.2	Площа заощення	м ²	-	73590
2.3	Відсоток озеленення	%		25
2.4	Відсоток забудови	%	-	30
Установи та підприємства обслуговування				
1.	-	-	-	-
Вулично – дорожня мережа				
1.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш. - місць	-	83

ВИСНОВОК

Розміщення комплексу розподільчого центру (будівель та споруд) на зазначеній земельній ділянці відповідає нормативно – правовим актам в Україні.

Розділ «Охорона навколишнього природного середовища» (СОО) 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.

Статтею 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» встановлено перелік видів планової діяльності та об'єктів щодо яких здійснюється оцінка впливу на довкілля.

Проектом детального плану території передбачається розміщення об'єктів, що не підпадають під перелік видів планової діяльності та об'єктів, що регулюються Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» і не входять до переліку об'єктів природно – заповідного фонду та екологічної мережі.