



ФІЗИЧНА ОСОБА - ПІДПРИЄМЕЦЬ
ЛИТВИН ГРИГОРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ
25006, М. КРОПИВНИЦЬКИЙ, ВУЛ. СТЕПАНА БАНДЕРИ, 9
ТЕЛ. +380 50 958 3037; +380 50 925 7984; e-mail: litvingr@gmail.com
РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР ОКПП 2058104655

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території частини території Первозванівської територіальної громади для можливості будівництва індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162)»

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Частина III. Обґрунтування проєктних рішень

Розділ 3.3 Інженерна підготовка і захист території.

Розділ 3.8 Інженерне забезпечення території.

(Розділи 3.3; 3.8 не підлягають публікації на геопорталі Містобудівного кадастру на державному рівні).

м. Кропивницький - 2026



ФІЗИЧНА ОСОБА - ПІДПРИЄМЕЦЬ
ЛИТВИН ГРИГОРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ
25006, М. КРОПИВНИЦЬКИЙ, ВУЛ. СТЕПАНА БАНДЕРИ, 9
ТЕЛ. +380 50 958 3037; +380 50 925 7984; e-mail: litvingr@gmail.com
РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР ОКПП 2058104655

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території частини території Первозванівської територіальної громади для можливості будівництва індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162)»

Частина I. Комплексна оцінка території

Частина II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі

Частина III. Обґрунтування проєктних рішень

Частина IV. Впровадження проєктних рішень

Частина V. Додатки

Частина VI. Графічні матеріали

Замовлення: 05 – 2026

Замовник: Первозванівська сільська рада

Кропивницького району Кіровоградської області

Фізична особа - підприємець

Головний архітектор проєкту

Григорій ЛИТВИН

Григорій ЛИТВИН

м. Кропивницький - 2026

СКЛАД ПРОЄКТУ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№ з/п		Найменування	Примітка
1	Частина I	Комплексна оцінка території	
2	Частина II	Модель розвитку території у довгостроковій перспективі	
3	Частина III	Обґрунтування проєктних рішень	
4	Частина IV	Впровадження проєктних рішень	
5	Частина V	Додатки	
6	Частина IV	Графічні матеріали	
	1	Схема розташування території детального плану території розроблення містобудівної документації	
	2	Опорний план існуючого стану використання території проєктування М 1:500	
	3	Проєктний план. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500	
	4	План функціонального зонування території М 1:500	
	5	Схема інженерної підготовки і захисту території М 1:500	
	6	План червоних ліній М 1:500	
	7	Схема інженерного забезпечення території М 1:500	
	8	Схема організації цивільного захисту М 1:500	
	9	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок М 1:500	
	10	Схема обмежень у використанні земель М1:500	
		Основні техніко – економічні показники детального плану території	

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Частина I. Комплексна оцінка території.

- 1.1 Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення.
- 1.2 Оцінка існуючого використання території.
- 1.3 Оцінка структури землекористування.

Частина II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі.

- 2.1 Загальне бачення розвитку території.
- 2.2 Містоутворюючі функції.
- 2.3 Принципи планування за основними сферами розвитку.
- 2.4 Інтегрована оцінка впливів.
- 2.5 Соціально просторова модель території територіальної громади (населеного пункту).
- 2.6 Відродження традиційного середовища.

Частина III. Обґрунтування проєктних рішень.

- 3.1 Просторово – планувальна організація території.
- 3.2 Ландшафтне планування.
 - 3.2.1 Перспективи використання природного потенціалу території.
 - 3.2.2 Усунення загроз та конфліктів природокористування.
 - 3.2.3 Формування екологічної мережі території.
 - 3.2.4 Благоустрій території.
- 3.3 Інженерна підготовка і захист території.
- 3.4 Обмеження у використанні земель.
 - 3.4.1 Існуючі обмеження у використанні земель.
 - 3.4.2 Проєктні обмеження у використанні земель.
 - 3.4.3 Встановлені обмеження у використанні земель.
- 3.5 Функціональне зонування території.
- 3.6 Просторова композиція території.
- 3.7 Транспортна мобільність та інфраструктура.
 - 3.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит.
 - 3.7.2 Організація транспортної мережі.
 - 3.7.3 Дорожньо - транспортна інфраструктура.
 - 3.7.4 Організація громадського транспорту.
 - 3.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.
 - 3.7.6 Організація паркувального простору.
- 3.8 Інженерне забезпечення території.

- 3.8.1 Водопостачання та водовідведення.
- 3.8.2 Електропостачання.
- 3.8.3 Газопостачання.
- 3.8.4 Теплопостачання.
- 3.8.5 Трубопровідний транспорт.
- 3.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

3.9 Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.

- 3.9.1 території та об'єкти віднесені до відповідних груп та категорій з цивільного захисту, а також інші важливі об'єкти.
- 3.9.2 Прогнозовані небезпечні зони.
- 3.9.3 Розміщення захисних споруд.
- 3.9.4 Об'єкти для забезпечення евакуації та життєзабезпечення постраждалих.
- 3.9.5 Об'єкти для забезпечення пожежної безпеки.
- 3.9.6 Заходи оповіщення.
- 3.9.7 Заходи світломаскування.
- 3.9.8 Заходи з інженерних мереж.

Частина IV. Впровадження проєктних рішень.

- 4.1 План реалізації містобудівної документації.
- 4.2 Землеустрій.
 - 4.2.1 Заходи з землеустрою.
 - 4.2.2 Реєстрація земельних ділянок.
 - 4.2.3 Формування земельних ділянок.
- 4.3 Охорона навколишнього природного середовища (СЕО).

3.3 Інженерна підготовка території.

Інженерна підготовка території – це комплекс інженерних заходів з метою покращення і зміни природних умов, ліквідації або обмеження фізико-геологічних процесів їх розвитку та впливу на територію. До інженерної підготовки території відносяться такі заходи: захист від підтоплення, пониження ґрунтових вод і осушення, захист від затоплення та укріплення берегових смуг водоймищ, протиерозійні заходи та боротьба з яроутворенням, заходи проти зсувів, селевих потоків, штучне зрошення тощо.

Схема інженерної підготовки і вертикального планування не може служити документом для проведення робіт у подальшому, а є доповненням до архітектурно - планувальної організації земельної ділянки.

Організація з вивезення відходів з територій відбувається через постачальника послуг надання послуг із поводження з відходами.

До складу заходів по інженерній підготовці території у відповідності з природними умовами, характером наміченого використання і планувальної організації території включені:

- вертикальне планування території;
- організація поверхневого водовідведення.

Схема інженерної підготовки та вертикального планування розроблена на топопідоснові масштабу 1:500 з січенням рельєфу горизонталями через 0,5 м.

На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиці і проїздів на перехрестях в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. Поздовжні ухили відповідають нормативним.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити закритою водовідвідною системою (канали, лотки) з влаштуванням містків, або труб на пересіченнях з вулицями і проїздами в поєднанні із заходами по вертикальному плануванню.

Інженерна підготовка включає вертикальне планування, відведення поверхневих вод, доведення території до належних санітарно-інженерних умов.

Вертикальне планування виконано з урахуванням наступних вимог:

- максимально можливим збереженням природного рельєфу і ґрунтового покриву;
- забезпечення нормативних ухилів проїздів і тротуарів;
- відвід поверхневих вод.

Передбачається тверде покриття проїздів. Інші площі зміцнюються рослинним шаром ґрунту з організацією трав'яного покриву, що запобігатиме ерозії ґрунту.

Враховуючи значну площу твердого покриття території (дороги, проїзди, майданчики тощо) необхідно виконати загальне вертикальне планування. У зв'язку з чим, під час подальшого проєктування об'єктів 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 проєктованої території характеризується помірним рельєфом з ухилом до 5% орієнтацією схід - захід. Перепад рельєфу по ділянці орієнтовно до 3,5 м. Різниця проєктних відміток насипу і виїмки стосовно фактичним позначок становить в середньому до 0,5м

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

На майданчику 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.

Схема інженерної підготовки і вертикального планування не може служити документом для проведення робіт, а є доповненням до архітектурно - планувальної організації земельної ділянки.

3.8. Інженерне забезпечення території.

Відповідно до пункту 67 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926, підрозділ «Інженерне забезпечення території» у повному обсязі розробляється у складі комплексного плану просторового розвитку територіальної громади або генерального плану населеного пункту.

Інженерне забезпечення проєктованої забудови на території ДПТ передбачається від інженерних мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальшій стадії проектування.

Для об'єктів запроєктована 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 проєктованої території включає: водопровід і водовідведення, електрозабезпечення,. Місця підключення до мереж визначаються та виконуються забудовником згідно до технічних умов

відповідних експлуатуючих інженерних служб на наступних стадіях проєктування.

3.8.1 Водопостачання та водовідведення.

Водопостачання.

Для водопостачання проєктованої території в залежності від місцевих умов прийнята система: господарсько – питна та протипожежна з подачею води на зовнішнє пожежогасіння.

Водозабезпечення проєктованої забудови передбачається від місцевих мереж водопостачання через водопровідні комунікації. Внутрішня мережа передбачається в межах проїздів і під'їздів до будинків. В місцях під'єднання до мережі передбачаються пристрої для відключення вводів. Облік витрат води - внутрішньобудинковими лічильниками.

Для проєктованої забудови норми витрат води приймаються у відповідності до діючих нормативних вимог. Обсяг витрат води на господарсько - питні потреби мешканців приймаються з розрахунку:

$$104 \text{ ос.} \times 200 \text{ л/ос.} = 20,8 \text{ м}^3/\text{добу.}$$

Для об'єктів обслуговування (резерв) приймається приблизно $1 \text{ м}^3/\text{добу.}$

Разом, враховуючи необліковані витрати (до 5 %), сумарне питоме водоспоживання забудови складатиме орієнтовно: $20,8 + 1 + 2 = 23,8 \text{ м}^3/\text{добу.}$

Для інших об'єктів витрати води будуть уточнені при подальшому проєктуванні.

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.

Для поливання зелених насаджень на ділянках необхідний обсяг води становитиме з розрахунку:

$$104 \times 40 \text{ л/ос.} = 4,16 \text{ м}^3/\text{добу}$$

Водовідведення

Витрати господарсько - побутових стоків від проєктованої забудови складатимуть $\sim 23,8 \text{ м}^3/\text{добу.}$ Для відведення госпобутових стоків від проєктованого житлового комплексу ДПТ пропонується будівництво двохкамерних септиків.

Внутрішньобудинкова самопливна каналізація прокладається підземно, в основному, в межах території земельних ділянок, крім того передбачаються оглядові колодязі.

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 проєктування необхідно передбачити заходи щодо організації каналізування відповідно до чинного законодавства та будівельних і санітарних норм.

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

Колодязі на мережі каналізації зі збірних залізобетонних елементів.

Дощова каналізація.

На території передбачена відкрита система дощової каналізації шляхом влаштування вздовж проїздів локальних водовідвідних каналів (лотків).

Санітарне очищення.

Для підтримки задовільного санітарного стану проєктної 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.

3.8.2 Електропостачання.

Електропостачання проєктованої забудови передбачається від існуючої електророзподільчої системи. Розрахункова потужність житлового комплексу встановлюється на наступних етапах проєктування.

В разі необхідності влаштування для проєктованої території нового ТП (або КТП) розміщення його слід передбачити на комунально-господарському майданчику або на ділянках поблизу об'єктів обслуговування.

Для забезпечення електроенергією усіх необхідних проєктованих будівель та споруд даного комплексу пропонується їх підключити до проєктованої електромережі.

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

Розподільча мережа зовнішнього освітлення виконується повітряною.

Розподіл електроенергії на території, що розглядається, здійснюється через трансформаторні підстанції 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ) по повітряним мережам 10кВ та 0,4кВ. Відповідно до Правил охорони електричних мереж охоронна зона ТП складає – 10 м.

3.8.3 Газопостачання.

Мережі газопостачання визначаються на наступних етапах

проектування.

3.8.4 Теплопостачання.

Теплопостачання автономне з вибором джерела енергії (природний газ) в залежності від побажань забудовника та наявності даних джерел енергії.

Опалення окремих приміщень можливе автономне (електричне), згідно сучасних енергозберігаючих технологій та програм енергозбереження. Для опалення приміщень передбачені побутові панельні опалювальні прилади.

3.8.5 Трубопровідний транспорт.

Трубопровідний транспорт в межах території проектування відсутній.

3.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

В межах території проектування відсутні кабельні лінії електрозв'язку. У разі розміщення відповідно до Правил охорони ліній електрозв'язку для підземних кабельних і повітряних ліній електрозв'язку - це смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від траси підземних кабелів або від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 0,6 метрів з кожного боку.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти в межах території опрацювання не плануються.