

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
1	7.5-МБ-ПЗ	Пояснювальна записка	
2		Вихідні дані	
Графічні матеріали			
1	7.5-МБ-ДПТ	Схема розташування територій у планувальній структурі району і н.п.	Довільний масштаб
2	7.5-МБ-ДПТ	План існуючого використання територій	М 1:2000
3	7.5-МБ-ДПТ	Проектний план	М 1:1000
4	7.5-МБ-ДПТ	Схема планувальних обмежень	М 1:2000
5	7.5-МБ-ДПТ	Схема руху транспорту і пішоходів	М 1:2000
6	7.5-МБ-ДПТ	Схема ІТЗ ЦЗ	М 1:2000

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №							7.5-МБ-ПЗ	Арк. 2
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			
						Кокітко				

ЗМІСТ

	Найменування	Сторінка
	Титульний аркуш.	
	Склад містобудівної документації.	2
	Зміст.	3
	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
1	Вступ.	5
1.1	Відомості про організацію замовника та розробника.	5
1.2	Мета виготовлення ДПТ.	5
1.3	Законодавчі та нормативні підстави розроблення детального плану території.	6
1.4	Картографічна основа.	6
2	Аналітична частина.	7
2.1	Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.	8
2.2	Стисла історична довідка.	9
2.3	Оцінка існуючої ситуації.	11
2.3.1	Стан навколишнього середовища, використання території.	11
2.3.2	Характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом).	12
2.3.3	Об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення.	12
2.3.4	Інженерне обладнання і транспорт.	13
2.3.5	Озеленення і благоустрій.	13
2.3.6	Планувальні обмеження.	13
2.4	Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).	14
2.5	Характеристика видів використання території	14
2.6	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.	15
2.7	Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).	16
2.8	Основні принципи планувально-просторової організації території.	16

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			3

2.9	Житловий фонд та розселення.	17
2.10	Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.	17
2.11	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.	17
2.12	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	18
2.13	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	21
2.14	Комплексний благоустрій та озеленення території.	21
2.15	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	21
2.16	Заходи щодо реалізації детального плану на етап до 5 років.	22
2.17	Перелік вихідних даних .	22
3	Техніко-економічні показники, у т.ч. прогнозні показники відповідно до етапів реалізації генерального плану.	23
4	Матеріали проведених досліджень та проектних робіт, виконаних спеціалізованими організаціями (за наявності).	23
5	Містобудівні умови та обмеження.	24
6	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.	25

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №

Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
			Кокітко			4

1. Вступ.

1.1 Відомості про організацію замовника та розробника.

«Детальний план території (ДПТ) внутрішньогосподарського тепличного комплексу на земельній ділянці площею 17.4га. за межами населених пунктів на території Чаплинської селищної ради Чаплинського району Херсонської області», розроблений на підставі розпорядження Чаплинської райдержадміністрації від 29.04.2020р. № 91 «Про надання дозволу на розробку детального плану території за межами населених пунктів на адміністративній території Чаплинської селищної ради»., завдання на проектування, вихідних даних, в межах вимог діючих нормативних документів у галузі містобудування. ДПТ розроблено ФОП КОКІТКО, замовник проекту - Чаплинська районна державна адміністрація.

1.2 Мета виготовлення ДПТ

Метою виготовлення детального плану території є – визначення оптимального архітектурно-планувального рішення розміщення об'єкта, визначення проектних обмежень та вимог до забудови.

На основі аналізу сформованої містобудівної ситуації та наявної містобудівної документації проектом передбачається:

- визначення функціонального призначення земельної ділянки для запланованої діяльності;
- визначення оптимального архітектурно-планувального рішення об'єкта;
- встановлення планувальних обмежень;
- визначення містобудівних умов та обмежень.

Проектом опрацьовано планувальне рішення забудови даної території на розрахунковий термін реалізації ДПТ 5 років. Площа опрацювання детального плану території – 25,0 га, території відведення – 17,4 Га.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	- визначення містобудівних умов та обмежень.						
			Проектом опрацьовано планувальне рішення забудови даної території на розрахунковий термін реалізації ДПТ 5 років. Площа опрацювання детального плану території – 25,0 га, території відведення – 17,4 Га.						
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			
									5

1.3 Законодавчі та нормативні підстави розроблення детального плану території.

Детальний план території розроблений на підставі вихідних даних :
- розпорядження №91 Чаплинської райдержадміністрації від 29.04.2020р. про надання дозволу на розроблення детального плану території;

- завдання на проектування, технічні умови замовника щодо розміщення даного об'єкту,;
- викопіювання з генплану населеного пункту;
- оновлена топографічна зйомка М1:1000;
- дані по кількості й технічному стану існуючої забудови;
- проектні пропозиції замовника;
- інформація державного земельного кадастру характеристика земельних ділянок та інженерних комунікацій. ін..

Проект виконано згідно з вимогами діючого законодавства та нормативних документів:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про архітектурну діяльність»;
- Земельного кодексу України;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.2-2-95 «Теплиці і парники»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
- ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»

1.4 Картографічна основа.

Розроблення детального плану території здійснено на картографічній основі у цифровому форматі, М 1:2000, як набір профільних геопросторових даних у місцевій системі координат, що має зв'язок із державною системою координат УСК-2000 (п.4.13, ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст Генерального плану населеного пункту»).

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	- ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»									
			1.4 <u>Картографічна основа.</u>									
			Розроблення детального плану території здійснено на картографічній основі у цифровому форматі, М 1:2000, як набір профільних геопросторових даних у місцевій системі координат, що має зв'язок із державною системою координат УСК-2000 (п.4.13, ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст Генерального плану населеного пункту»).									
			Зм.		Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ		Арк.	
							Кокітко				6	

2. Аналітична частина.

2.1 Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.

Чаплинка — селище міського типу, центр однойменного району. Розташована за 141 км від Херсона, на перехресті автошляхів Асканія-Нова — Каланчак та Каховка — Перекоп. Відстань до залізничної станції Каланчак— 16 км. Населення 6638 чоловік. Селищній Раді підпорядковані села Нове і Червоний Яр.

Проектна територія, передбачена для формування земельної ділянки, розташована за межами населеного пункту Чаплинка.

Клімат помірно-континентальний, характеризується малосніжною зимою і тривалим посушливим літом. Дані багаторічних спостережень у середньорічному розрізі за основним метеорологічним показниками, необхідні для прийняття планувальних рішень:

МЕТЕОРОЛОГІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Температура повітря і ґрунту	Показник
1	2	3
1	Температура повітря	<u>10°C</u>
2	Абсолютний мінімум	<u>-28°C</u>
3	Абсолютний максимум	<u>39,3°C</u>
4	Заморозки	<u>02.10 –02.04</u> <u>-7,8°C</u>
5	Глибина промерзання ґрунту - середня - найбільша	<u>0,65 см</u> <u>1 м</u>
Вологість і атмосферні опади		
6	Відносна вологість (середня за рік)	<u>4,2%</u>
7	Кількість опадів за рік	<u>449 мм</u>

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	Зм.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			7

8	Добовий максимум опадів: - середній	<u>40 мм</u>
9	Висота сніжного покриву з найбільших за зиму на відкритому місці: - середня	<u>11 см</u>
Вітер		
10	Переважаючі напрямки вітру : - влітку - взимку	<u>Пн</u> <u>ПнСх</u>
11	Швидкість вітру	<u>4,9 м/сек</u>

Згідно з даними пояснювальної записки проекту «Нове будівництво внутрішньогосподарського тепличного комплексу за адресою: 75200, Україна, Херсонська обл., Чаплинський район, смт Чаплинка», інженерно-геологічні дослідження для будівництва об'єкту виконані ТОВ «НАУКОВО - ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ІНЖЕНЕРНИХ ВИШУКУВАНЬ» в 2020р. Топографо-геодезичні вишукування виконано сертифікованим спеціалістом ФОП Маліщук Ю.Г. в 2020р.

На підставі результатів буріння, досліджувана товща відкладень по зовнішнім ознакам, розділена на 7 інженерно-геологічних елементів (ІГЕ):

ІГЕ 1 tH — Насипний ґрунт — суглинок сіро-чорний, твердої та напівтвердої консистенції, з рідким корінням рослин, з домішкою будівельного сміття до 15%.

ІГЕ 2 teH — Ґрунтово-рослинний шар — суглинок сіро-чорний, твердої та напівтвердої консистенції, з рідким корінням рослин. Розповсюджений по всій ділянці вишукувань.

ІГЕ 3 vdPIII — Глина лесоподібна легка, пилувата, бура, коричнева, твердої та напівтвердої консистенції, з домішкою дресви до 10%, просідна. Розповсюджена по всій ділянці вишукувань.

ІГЕ 4 vdPIII — Суглинок лесоподібний, важкий, пилуватий, коричневий, тугопластичної консистенції, з домішкою дресви до 10%, просідний. Розповсюджений по всій ділянці вишукувань.

ІГЕ 5 vdPIII — Суглинок лесоподібний, важкий, пилуватий, коричневий, тугопластичної консистенції, з домішкою дресви до 10%.

ІГЕ 6 vdPIII — Суглинок важкий, пилуватий, коричневий, бурий, м'якопластичної та текучепластичної консистенції.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	ІІ Е 3 vdPIII — Глина лесоподібна легка, пилювата, бура, коричнева, твердої та напівтвердої консистенції, з домішкою дресви до 10%, просідна. Розповсюджена по всій ділянці вишукувань. ІІ Е 4 vdPIII — Суглинок лесоподібний, важкий, пилюватий, коричневий, тугопластичної консистенції, з домішкою дресви до 10%, просідний. Розповсюджений по всій ділянці вишукувань. ІІ Е 5 vdPIII — Суглинок лесоподібний, важкий, пилюватий, коричневий, тугопластичної консистенції, з домішкою дресви до 10%. ІІ Е 6 vdPIII — Суглинок важкий, пилюватий, коричневий, бурий, м'якопластичної та текучепластичної консистенції.						
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			8

ІГЕ 7 аРІІІ — Глина легка, піщаниста, коричнева, тугопластичної консистенції, з домішкою дресви до 20%.

На період інженерно-геологічних вишукувань у районі свердловини №2 було виявлено перший від поверхні водоносний горизонт приурочений до еолово-делювіальних та алювіальних відкладів верхнього неоплейстоцену.

Глибина залягання рівня ґрунтових вод на момент досліджень становить 16.50 м. Водоносний горизонт відкритий безнапірний. Водовмісними породами слугують суглинки, глини.

Живлення водоносного горизонту змішане та здійснюється за рахунок інфільтрації атмосферних опадів та втрат із водонесучих підземних комунікацій. Режим ґрунтових вод не постійний, залежить від пори року і кількості опадів.

Згідно з гідрологічним режимом в районі вишукувань максимальний рівень ґрунтових вод припадає на квітень та травень, мінімальний — на серпень та вересень. Коливання рівня ґрунтових вод, в залежності від природних чинників (річні коливання рівня води в водотоках) та техногенного впливу (втрати з водонесучих комунікацій), без урахування катастрофічних техногенних та природних явищ, може досягати 1.0-1.5 м.

Згідно ДБН В.1.1-24-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення», досліджувана територія відноситься до потенційно підтоплених.

Згідно з ДБН В.1.1-12:2006 «Будівництво у сейсмічних районах України» територія розташована в районі з п'ятибальною сейсмічністю згідно карт ЗСР-2004-А.

Містобудівні умови є сприятливими:

1. Територія, має вигідне розташування відносно центру селища.
2. Транспортна доступність забезпечена дорогами з твердим покриттям.
3. Ділянка проектування межує з територіями, які не мають на неї негативного екологічного впливу.

2.2 Стисла історична довідка.

Чаплинка — селище міського типу, центр однойменного району.

Про заселення цієї місцевості в давні часи свідчать досліджені скіфські курганні поховання IV—II ст. ст. до н. е., а також античні вироби (амфори і буси) цього періоду.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №					7.5-МБ-ПЗ	Арк. 9
			Зм.	Арк.	№ док.	Підпис Кокітко		

Чаплинка виникла в 1794 році на чумацькому шляху від Каховки до Перекопу. Її заснували 25 родин турбаївських селян, висланих у степи північної Таврії за участь у повстанні 1789—1793 рр. Походження сучасної назви села пов'язано з Великим Чапельським подом, біля якого воно розташоване. Поступово село зростало. 1822 року в ньому налічувалося 135 дворів та 790 жителів¹. За сільською общиною було закріплено 22 737 десятин землі, але селяни не могли її обробити, бо не мали достатньої кількості тягла й реманенту. Збереглися перекази про особливо тяжкі перші роки, коли не було колодязів і переселенці возили воду з Дніпра на волах. Вони сіяли пшеницю, жито, ячмінь, овес, займалися скотарством, розводили, головним чином, овець та іншу худобу.

Під час Кримської війни 1853—1856 рр. Чаплинка стала одним з перевалочних пунктів постачання російських військ. Селяни кінями і волами транспортували провіант і снаряди з Каховки в Сімферополь і Севастополь, а звідти вивозили поранених.

Село, яке стало волосним центром, весь час зростало. На початку ХХ ст, тут налічувалося близько 5 тис. жителів.

За переписом 1884 року в Чаплинці налічувалося 516 господарств. З цієї кількості 46 зовсім не мали посівів (в них було лише 11 коней), 17 сіяли до 5 десятин, 72 двори — 5—10 десятин, 219 середняцьких господарств обробляли 10—25 десятин. Переважна більшість з них мала 1—2 голови робочої худоби.

Тяжке економічне становище, посилення соціального гніту породжували невдоволення селян існуючим ладом. Особливо гострого характеру набув селянський рух у Дніпровському повіті в роки першої російської революції 1905—1907 рр..

Столипінська аграрна реформа прискорила процес збагачення купки глитаїв і зубожіння основної маси селян.

З початком першої світової війни більшість працездатного чоловічого населення мобілізували до армії. У Чаплинці виник великий партизанський загін, який об'єднав повстанців сусідніх сіл та містечок: Володимирівки, Хорлів, Олешок, Каланчака, Громівки, Чалбас, Бугаївки. У загоні, чисельність якого доходила до 2 тис. чоловік, були піхота і кавалерія, кулеметна команда.

Після переможних боїв Червоної Армії і визволення села у Чаплинці відновилася Радянська влада. На початку листопада виник волревком, який став організатором продовольчої допомоги сім'ям червоноармійців, а біднякам — посівним матеріалом і тяглом.

У 1923 році створено Чаплинський район Херсонського округу. Село стало районним центром. В ньому налічувалося 1098 дворів, проживало 5295 чоловік. Перетворення Чаплинки на районний центр сприяло впорядкуванню й розвитку села, посиленню діяльності партосередку, комнезаму і сільської Ради.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №							Арк.	
Зм.		Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ				Арк.
				Кокітко						
										10

Чаплинська селищна рада (смт Чаплинка, села Нове, Червоний Яр), Балтазарівська сільська рада (села Балтазарівка, Морозівка, Рачівка), Кучерявоволодимирівська сільська рада (села Кучерявоволодимирівка, Кудряве), Магдалинівська сільська рада (села Магдалинівка, Андріївка, Чорна Долина), Першокостянтинівська сільська рада (село Першокостянтинівка), Скадовська сільська рада (села Скадовка, Білоцерківка), Червонополянська сільська рада (села Червона Поляна, Новий Гай). Перші вибори депутатів сільських, селищних рад об'єднаної територіальної громади і селищного голови відбулися 18 грудня 2016 року.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	Першокостянтинівка), Окадівська сільська рада (села Окадівка, Білоцерківка), Червонополянська сільська рада (села Червона Поляна, Новий Гай). Перші вибори депутатів сільських, селищних рад об'єднаної територіальної громади і селищного голови відбулися 18 грудня 2016 року.						
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			

2.3.2 Характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом).

Територія не забудована. Західна частина майданчику має декілька ям, ритвин, раніше була забудована.

2.3.3 Об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення.

Об'єкти культурної спадщини в межах проектування відсутні, територій історико-культурного призначення не зареєстровано, кургани чи інші археологічні споруди в межах опрацювання проекту відсутні.

У разі виявлення під час будівельних земляних робіт залишків історичного культурного шару необхідно припинити роботи і повідомити Державну інспекцію по охороні пам'яток культури в Миколаївській області.

2.3.4 Інженерне обладнання і транспорт.

Проектована територія не обладнана основними інженерними комунікаціями та мережами (електромережа, водовід, газопровід). Планується прокладання відповідних інженерних мереж.

Запланована територія не має сформованої мережі проїздів, але прилегла до автодороги місцевого значення, протяжністю 15км., що з'єднує Т-22-02 Нова Каховка – Армянськ та М-17(Е-97) Херсон - Джанкой - Феодосія – Керч. Має вигідне логістичне розташування.

З північної сторони, на території населеного пункту, наявна діюча ЛЕП 10КВ.

Підключення до мереж можливе на підставі технічних умов балансоутримувачів.

2.3.5 Озеленення і благоустрій.

Благоустрій і озеленення не здійснювалося, територія західна частина покрита степовою рослинністю і чагарниками, східна - орні землі.

Територія потребує формування дорожньої мережі та проїздів, влаштування дорожнього покриття, благоустрою та озеленення.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №						
			Зм.	Арк.	№ док.	Підпис Кокітко	Дата	Арк.
								7.5-МБ-ПЗ
								13

2.3.6 Планувальні обмеження.

На території розробки проекту відсутні діючі об'єкти та інженерні мережі, об'єкти історико-культурного та рекреаційного призначення.

Наявними планувальними обмеженнями є межі відведених земельних ділянок, СЗЗ підприємства ФГ «ІНТЕГРОВАНІ АГРОСИСТЕМИ» - 50 м, СЗЗ птахофабрики – 300 м, охоронна зона злітно-посадкової смуги аеродрому - 40 м - для ЗПС класу Е.

Проектом встановлюються додаткові планувальні обмеження – СЗЗ тепличного комплексу – 50 м (мінімальний для виробничих підприємств).

2.4 Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).

Територія проектування за цільовим призначенням поділяється на землі запасу і землі для ведення особистого селянського господарства.

- **Цільове призначення: К-16.00** - Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).
- **Площа:** 5,5258 га
- **Кадастровий номер:** 6525455100:04:001:1115
- **Тип власності:** Комунальна власність.
- **Цільове призначення: А-01.03** - Для ведення особистого селянського господарства.
- **Площа:** 12 га
- **Тип власності:** Приватна власність.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №					7.5-МБ-ПЗ	Арк. 14
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис Кокітко		

Планувальна структура смт. Чаплинка формується рішеннями генерального плану населеного пункту, розробленого ТОВ «Укргенплан», 2016 р..

Територія тепличного комбінату, суміжна до селища запланована для сільськогосподарського використання - створення тепличного господарства для вирощування саджанців томатів. Основні будівлі - теплиці з допоміжними будівлями та спорудами. Забудова регулярна, технологічна, одноповерхова з мережею внутрішньогосподарських проїздів.

2.5 Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо.)

На даний час земельна ділянка площею 17,4 га поділяється на землі запасу і землі для ведення особистого селянського господарства, з кодом цільового використання **16.00 і 01.03** відповідно.

Відповідно до завдання Замовника, проектна територія потребує зміни виду використання в межах існуючого сільськогосподарського призначення – **А-01.02 - Для ведення фермерського господарства.**

2.6 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.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється детальним планом території, що розробляється, згідно цільового призначення земельних ділянок.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №					7.5-МБ-ПЗ	Арк. 15
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис Кокітко		

Виходячи з намірів замовника та містобудівних умов, опираючись на схему районного планування, рішення генплану н.п., передбачено раціональне розміщення внутрішньогосподарського тепличного комплексу, визначено принципову планувальну структуру заданої території.

Вирощування розсадного матеріалу томатів передбачено для внутрішнього використання на землях підприємства.

Склад тепличного комплексу по функціональному призначенню розділяється на наступні основні технологічні частини:

- теплиці;
- блок посіву і пророщування;
- допоміжні будівлі і споруди.

Спеціальні режими забудови не встановлюються.

2.7 Переважні види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважні види використання території:

- теплиці та парники;

Супутні види використання території:

- супутні будівлі та споруди для обслуговування основних будівель.

Містобудівні та планувальні обмеження:

- межі ділянки відведення;
- червоні лінії та лінії забудови;
- межі санітарно-захисних зон.
- охоронна зона злітно-посадкової смуги аеродрому.

При подальшому проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №
<p>Містобудівні та планувальні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> – межі ділянки відведення; – червоні лінії та лінії забудови; – межі санітарно-захисних зон. – охоронна зона злітно-посадкової смуги аеродрому. <p>При подальшому проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог</p>		
Зм.	Арк.	№ док.
		Підпис
		Кокітко
		Дата
7.5-МБ-ПЗ		
Арк.		
16		

даного ДПТ, в межах розробки генпланів окремих ділянок. План розміщення проєктованих будівель поданий, як приклад і може уточнюватися генпланом РП в межах діючих будівельних норм та цільового призначення ділянки.

2.8 Основні принципи планувально-просторової організації території.

Основні принципи планувально-просторової організації території:

- узгодження проєктних рішень забудови з проєктом районного планування та генеральним планом населеного пункту;
- врахування існуючої ситуації і завдання замовника;
- врахування інтересів користувачів суміжних земельних ділянок.
- врахування вимог пожежних, санітарних і технологічних норм.
- підвищення рівня соціально-економічного розвитку селища, через створення робочих місць та бюджетоутворюючих підприємств.

2.9 Житловий фонд та розселення.

Відповідно до цільового призначення ділянки, щодо якої розробляється детальне планування, об'єкти житлового будівництва на території ділянки відведення не передбачені, землі використовуються для розміщення сільськогосподарського виробничого об'єкту - тепличного комплексу.

2.10 Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.

Проєктним містобудівним рішенням на розглянутий території не планується розміщення об'єктів обслуговування населення.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №						
			Зм.	Арк.	№ док.	Підпис Кокітко	Дата	Арк.
								17

2.11 Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.

До будівель і споруд передбачаються під'їзди з твердим покриттям (бетон) шириною 4,5 м, а навколо теплиць передбачається проїзд шириною 3.5 м з низьким типом покриття (жорства), що дає можливість доступу пожежних машин.

Перед улаштуванням корита під дороги і тротуари необхідно вийняти і перемістити верхній шар ґрунту . Проїзди доріг влаштовуються з цементобетону, а пішохідні доріжки з тротуарної плитки (ФЕМ).

2.12 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Інженерна інфраструктура території не включає інженерні мережі сторонніх землекористувачів та інженерні мережі, які необхідні для забезпечення сталого функціонування об'єктів народного господарства.

Інженерне забезпечення передбачається від існуючих мереж на сусідніх територіях згідно технічних умов відповідних служб.

Водопостачання

Водопостачання передбачено від водозабірних свердловин. Від свердловин вода подається на заповнення протипожежних резервуарів, в котельню та в блок посіву та пророщування на очистку.

Для проєктованих об'єктів тепличного комплексу передбачаються системи роздільного водопостачання: В0 - водопровід від водозабірних свердловин, господарсько-побутовий водопровід - В1, водопровід підготовленої води - В3, визначені ескізним проєктуванням.

Мережі внутрішнього водопроводу в блоці посіву та пророщування передбачаються з труб з нержавіючої сталі.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	<u>Водопостачання</u>									
			<p>Водопостачання передбачено від водозабірних свердловин. Від свердловин вода подається на заповнення протипожежних резервуарів, в котельню та в блок посіву та пророщування на очистку.</p> <p>Для проєктованих об'єктів тепличного комплексу передбачаються системи роздільного водопостачання: В0 - водопровід від водозабірних свердловин, господарсько-побутовий водопровід - В1, водопровід підготовленої води - В3, визначені ескізним проєктуванням.</p> <p>Мережі внутрішнього водопроводу в блоці посіву та пророщування передбачаються з труб з нержавіючої сталі.</p>									
			Зм.		Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ			
				Кокітко		18						

Мережі внутрішнього водопроводу в теплицях передбачаються з поліетиленових труб ПЕ-100 ДСТУ Б В.2.7-151: 2008.

Зовнішні мережі господарсько-питного водопроводу запроектовані з поліетиленових труб ПЕ-100 ДСТУ Б В.2.7-151: 2008.

Каналізування

Для проєктованих об'єктів тепличного комплексу робочим проєктом будуть розроблені системи: господарсько-побутової каналізації - К1, дощової каналізація - К2.

Відведення стоків від санітарно-побутових приладів санвузлів передбачено на локальні очисні споруди з блоком знезараження. Після очистки та знезараження стоки відводяться в зрошувальний канал.

Дощові стоки, що збираються з покрівлі проєктованих теплиць, відводяться в зовнішню мережу дощової каналізації. Відведення дощових стоків системою дощової каналізації передбачено в зрошувальний канал.

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

Електропостачання та електроосвітлення

Електропостачання виконано від проєктованої трансформаторної підстанції ТП-10/0,4 кВ. Облік електроенергії лічильником трансформаторного включення типу SL761.

Втрати напруги в мережі не перевищують 5%.

Теплопостачання

Опалення теплиць передбачається повітряне - газовими теплогенераторами. В кожній теплиці встановлюється 6 теплогенераторів тепловою потужністю по 150 кВт. Для опалення з'єднувального коридору передбачено встановлення одного теплогенератора теплової потужністю 150 кВт.

Для рівномірного розподілу тепла від теплогенераторів по об'єму теплиць передбачається встановлення осьових вентиляторів для рециркуляції повітря.

Теплопостачання блоку посіву та пророщування передбачено від окремо розташованої транспортабельної котельні «VITOMODUL 700».

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	<p>Опалення теплиць передбачається повітряне - газовими теплогенераторами. В кожній теплиці встановлюється 6 теплогенераторів тепловою потужністю по 150 кВт. Для опалення з'єднувального коридору передбачено встановлення одного теплогенератору теплової потужністю 150 кВт.</p> <p>Для рівномірного розподілу тепла від теплогенераторів по об'єму теплиць передбачається встановлення осьових вентиляторів для рециркуляції повітря.</p> <p>Теплопостачання блоку посіву та пророщування передбачено від окремо розташованої портатальної котельні «VITOMODUL 700».</p>										
			Зм.		Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ				Арк.
							Кокітко						19

В транспортабельній котельні «VITOMODUL 700» встановлені 7 газових конденсаційних котлів «VITODENS 200 WB2HA» фірми «Viesmann».

Діапазон теплової потужності одного котла складають 27 – 100 кВт. Теплоносій - вода з робочою температурою 80° - 60°C. Паливо – природний газ.

Котельня працює в автоматичному режимі без постійної присутності обслуговуючого персоналу.

Вентиляція

Для видалення надлишків тепла і гартування розсади в теплицях передбачена природна вентиляція, здійснювана шляхом автоматичного відкриття вікон по периметру теплиць, а також встановлюються осьові вентилятори в торці кожної теплиці.

Зв'язок та телефонізація

Територія проектування може бути забезпечена мережами єдиної національної системи зв'язку, телефонного і провідного мовлення. На прилеглих територіях веж мобільного зв'язку немає, але вона знаходиться в зоні стійкого покриття сигналом операторів стільникового зв'язку.

Санітарне очищення

Оператор комплексу зобов'язаний виконувати комплекс заходів, що включає:

- регулярне прибирання сміття з прилеглої території;
- підтримка в чистоті будівель, будов, споруд;
 - а) вдосконалених дорожніх покриттів (асфальту, бетонних покриттів) від тріщин, вибоїн, провалів і інших ушкоджень;
 - б) невідосконалених дорожніх покриттів від вибоїн, поглиблень і інших нерівностей;
- проводити регулярне очищення і планування кюветів і дренажних каналів;
- своєчасно доглядати за зеленими насадженнями (обрізати гілки дерев, проводити сезонну стрижку кущів і трави, вирізувати порість, видаляти сухостій), газонами (сіяти газонну траву, ушляхетнювати газони, підстригати і поливати газони), клумбами і квітниками (висаджувати квіти, прополювати від бур'яну, поливати);
- чистити колодязі зливової каналізації;
- встановлювати, очищати, ремонтувати урни;

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №					7.5-МБ-ПЗ	Арк. 20
			Зм.	Арк.	№ док.	Підпис Кокітко		

- підтримувати в належному стані фасади об'єктів.

Підтримання належного санітарного стану території та збір твердих побутових відходів забезпечується у співпраці із спеціалізованими комунальними підприємствами селища на договірній основі. Відходи вивозяться на полігон ТПВ для подальшої утилізації. На території не розміщуються підприємства з небезпечними відходами виробництва.

2.13 Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

При освоєнні даної території необхідно здійснити загальні заходи з інженерної підготовки території - вертикальне планування, організацію відведення дощових і талих вод в систему зливової каналізації з їх подальшою очисткою і використанням для поливу.

Природні фактори даної території є сприятливими для будівництва і допускають зведення конструкцій і споруд без улаштування штучних основ і складних фундаментів.

2.14 Комплексний благоустрій та озеленення території.

Після виконання заходів з інженерної підготовки території і прокладання інженерних мереж, територія проектованої ділянки упорядковується і озеленяється.

Підходи до будівель і споруд обрамляються квітучими багатолітніми рослинами, організовуються газони з трав'яним покриттям.

Перед улаштуванням корита під дороги і тротуари необхідно виїняти існуючий ґрунт (непридатний для влаштування насипу). При влаштуванні газонів, товщина родючого шару повинна складати 0.15м.

Для улаштування газонів застосовується травосуміш з насіння тонконога лугового, як більш стійка до витоптування.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №							
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			21

2.15 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати значний негативний вплив на умови життєдіяльності населення та сільськогосподарського виробництва на суміжних територіях.

Характер і зона взаємного впливу об'єкту, який будується, і існуючих прилеглих об'єктів визначається в проектно-кошторисній документації об'єкту з урахуванням результатів інженерних досліджень, матеріалів обстеження існуючих об'єктів і передбачених рішень відносно методів будівництва, а фактичний вплив відстежується засобами моніторингу. Конструктивні, організаційні і технологічні рішення для будівництва повинні забезпечувати дотримання нормативних вимог відносно допустимих рівнів небезпечних і шкідливих виробничих чинників, які створюють ризики для прилеглих об'єктів, довкілля, виробничого процесу, безпеки праці.

2.16 Заходи щодо реалізації детального плану.

- Затвердження ДПТ рішенням замовника.
- Розробка та погодження проектів землеустрою.
- Будівництво.
- Облаштування дорожньо-транспортної та інженерної інфраструктури, озеленення території.

2.17 Перелік вихідних даних .

Детальний план території розроблений на підставі вихідних даних :

- завдання на проектування замовника щодо розміщення даного об'єкту;
- розпорядження №91 Чаплинської райдержадміністрації від 29.04.2020р. про надання дозволу на розроблення детального плану території;
- договір на розроблення містобудівної документації;
- матеріали схем планування району, генплану населеного пункту;
- оновлена топографічна зйомка М1:1000;
- дані по кількості й технічному стану існуючої забудови;
- проектні пропозиції власників та користувачів земельних ділянок;

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №						
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Арк.
						Кокітко		22

- ТЕО «Нове будівництво внутрішньогосподарського тепличного комплексу за адресою: 75200, Україна, Херсонська обл., Чаплинський район, смт Чаплинка», ФОП В. П. Білий.
- характеристика земель та інженерних комунікацій. ін..

3. Техніко-економічні показники, у т.ч. прогнозні показники відповідно до етапів реалізації детального плану.

№	Найменування	Одиниці виміру	Існуючий стан	I етап реалізації	II етап реалізації
	1	2	3	4	5
1	Територія опрацювання ДПТ	Га	25,0	25,0	-
2	Площа ділянки	Га	17,4	17,4	-
3	Площа підприємства	Га	10,2		
4	Площа забудови	м.кв	-	63 250	-
5	Площа твердого покриття комплексу	м.кв	-	9 950,0	-
6	Площа озеленення території комплексу	м.кв	-	26 380	-
	Відсоток забудови	%	-	65,0	-

4. Матеріали проведених досліджень та проектних робіт, виконаних спеціалізованими організаціями (за наявності).

Оновлена топографічна зйомка М 1:1000

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №							Арк. 23
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	
						Кокітко			

5. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Будівництво внутрішньогосподарського тепличного комплексу

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Херсонська обл., Чаплинський район, к.н.:
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. ФГ «Інтегровані агросистеми»
(інформація про замовника)
3. А-01.02 - Для ведення фермерського господарства
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. _____ 10.0_____.
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. _____ 70%.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. _____ - _____
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. _____ в межах відведеної території.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Межі ділянки, лінії забудови, СЗЗ, охоронні зони комунікацій

(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)

6. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №								
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			Арк.
						Кокітко				24
								7.5-МБ-ПЗ		

6. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.

(інформація надана довідково, даний розділ не є обов'язковим згідно з ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»)

Загальні питання

На схемі інженерно-технічних заходів цивільного захисту відображається та наноситься:

- межа проекрованої забудови;
- безпечне місце збору людей;
- напрямки евакуації людей;
- гучномовці та електросирени.

Вплив надзвичайних ситуацій, небезпечних об'єктів та природних факторів на проєктований квартал

На територію визначену у детальному плані можуть розповсюджуватись зони надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру.

На схемі інженерно-технічних заходів цивільного захисту зазначені вище зони не зображується, так як вони поширюється на всю територію визначену детальним планом.

Підтоплення та затоплення існуючої та проекрованої забудови та комунікацій не прогнозуються. На територію періодично впливають стихійні та небезпечні метеорологічні явища (сильний вітер, опади у вигляді дощу і снігу, град, ожеледиця), порядок дій на цей період враховується при експлуатації та регламентований відповідними галузевими нормативними документами.

Згідно з ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», відповідна територія належить до 7-бальної за шкалою MSK-64 зони інтенсивності землетрусу. При проектуванні будівель та споруд слід врахувати вимоги комплексу карт загального сейсмічного районування.

Оповіщення населення

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення працюючого персоналу про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах

Інв. №						
Підпис. Дата						
Док. №						
<p style="text-align: center;"><u>Оповіщення населення</u></p> <p>Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення працюючого персоналу про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах</p>						
Зм.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
			Кокітко			
						25

надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Оповіщення про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, постійне інформування людей щодо цього в мирний час та в “особливий” період передбачене шляхом встановлення електросирен і вуличних гучномовців на будівлях тепличного комплексу, позначеному на кресленні ІТЗ ЦЗ (ЦО) із його підключенням до централізованої системи оповіщення ЦЗ (ЦО) Херсонської області. Згідно з ДБН Б 1.1-5:2007 проектування місцевої системи оповіщення виконується окремим проектом.

Для привернення уваги перед доведенням інформації до населення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайної ситуації передається сигнал “Увага всім”, а саме: уривчасте звучання електросирен часті гудки транспорту, зокрема у запису мережами радіомовлення та через вуличні гучномовні пристрої.

Тривалість звучання попереджувального сигналу становить три - п'ять хвилин. Після попереджувального сигналу здійснюється трансляція телерадіомережами відповідних повідомлень про загрозу виникнення або виникнення надзвичайної ситуації із супроводженням інформації жестовою мовою та/ або субтитруванням, якщо вона є голосовою, і аудіокоментуванням, якщо вона є візуальною.

З метою оповіщення про загрозу або виникнення надзвичайної ситуації на території об'єктів торгівлі та у службових приміщеннях необхідно встановити спеціалізовані технічні засоби попередження та інформування (сигнально-гучномовні пристрої) для передачі інформації з питань цивільного захисту.

Укриття населення.

У межах пішохідної доступності на території смт. Чаплинка розташовані захисні споруди цивільного захисту:

- ПРУ № 83636 смт. Чаплинка, вул. Асканійська, 29 , двоповерховий житловий будинок, 200 чол., обмежено готове до використання за призначенням (2,5 км);
- ПРУ № 83643 смт. Чаплинка, вул. Грушевського, 44, Відділ агропромислового розвитку районної державної адміністрації, 100 чол., обмежено готове до використання за призначенням (2,0 км).

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №							7.5-МБ-ПЗ	Арк. 26
			Зм.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
						Кокітко				

Евакуація людей

Безпечними районами для евакуації персоналу у разі виникнення надзвичайної ситуації є території та населені пункти що знаходяться за межами зони можливого ураження та розташовані у східному (сmt. Асканія-Нова, Чаплинського району), північному (сmt. Чаплинка, Чаплинського району) або південному (сmt. Мирне Каланчакського району) напрямках.

Для забезпечення безпечної евакуації людей передбачені розосереджені виходи через двері та хвіртки в воротах.

Двері та хвіртки евакуаційних виходів та двері на шляхах евакуації повинні відкриватися у напрямку виходу з будівель та споруд і не мати зісувів.

Ширина коридорів і дверних прорізів на шляхах евакуації повинна відповідати вимогам пожежної безпеки.

Шляхи евакуації відповідають нормативним документам СНіП 2.09.02-85 та ДБН В.1.1-7-2016.

На кресленні ІТЗ ЦО позначене безпечне місце збору персоналу для подальшої евакуації.

Евакуація населення здійснюється відповідно до планів реагування на НС, уточнених в умовах конкретного рівня загрози по існуючій мережі автодоріг.

Протипожежні заходи

Протипожежне водопостачання організовується та здійснюється у відповідності до ДБН В.2.5 - 74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Відстані між будівлями і спорудами, які знаходяться на ділянці відповідають нормам з протипожежних заходів.

Вдовж будівель і споруд забезпечені під'їзди пожежних машин. Ширина проїзної частини доріг складає не менше 4,5 м.

Пожежогасіння передбачається від двох протипожежних резервуарів з майданчиком розміром 12х12.

На проектованому об'єкті також пропонується передбачити протипожежний захист у вигляді блискавкозахисту, протипожежного водопроводу, наявності в усіх приміщеннях засобів пожежогасіння

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	відповідності до ДБН В.2.3 - 74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».						
			Відстані між будівлями і спорудами, які знаходяться на ділянці відповідають нормам з протипожежних заходів.						
			Вдовж будівель і споруд забезпечені під'їзди пожежних машин. Ширина проїзної частини доріг складає не менше 4,5 м.						
Док. №	Підпис. Дата	Інв. №	Пожежогасіння передбачається від двох протипожежних резервуарів з майданчиком розміром 12х12.						
			На проектованому об'єкті також пропонується передбачити протипожежний захист у вигляді блискавкозахисту, протипожежного водопроводу, наявності в усіх приміщеннях засобів пожежогасіння						
			Зм.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			

(вогнегасників різних видів і об'ємів згідно з розрахунком), системи пожежної сигналізації та пожежогасіння, шляхів евакуації, забезпечених аварійним освітленням і показчиками.

Док. №	Підпис. Дата	Інв. №							
			Зм.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7.5-МБ-ПЗ	Арк.
						Кокітко			28