



ТОВ «СТАНА ЛТД»
Творча
архітектурна майстерня

ТОВ «СТАНА ЛТД»

Бульвар Шевченка, 177,к.7 м. Черкаси, Україна, 18002
Моб. тел. (067) 783 -22- 08,
E- mail: stragl. stana @ gmail. com

Кваліфікаційний сертифікат архітектора серія АА № 002675 від 08. 02.2016 р.
Свідоцтво підвищення кваліфікації архітекторів ТОВ « Навчально - Експертний Центр НСАУ»
№ 3606 від 25. 02. 2021 р. серія НС 006831

Замовник: Звенигородська міська рада Звенигородського району Черкаської області

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«Детальний план території земельної ділянки
сільськогосподарського призначення з метою зміни її цільового
призначення для розміщення житлового будинку,
господарських будівель та споруд по вул. Набережна в
с. Хлипнівка Звенигородського району Черкаської області».**

Зам. 23-11

Черкаси - 2023

ТОВ «СТАНА ЛТД»



ТОВ «СТАНА ЛТД»
Творча
архітектурна майстерня

Бульвар Шевченка, 177,к.7 м. Черкаси, Україна, 18002
Моб. тел. (067) 783 -22- 08,
E- mail: stragl. stana @ gmail. com

Кваліфікаційний сертифікат архітектора серія АА № 002675 від 08. 02.2016 р.
Свідоцтво підвищення кваліфікації архітекторів ТОВ « Навчально - Експертний Центр НСАУ»
№ 3606 від 25. 02. 2021 р. серія НС 006831

Замовник: Звенигородська міська рада Звенигородського району Черкаської області

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«Детальний план території земельної ділянки
сільськогосподарського призначення з метою зміни її цільового
призначення для розміщення житлового будинку,
господарських будівель та споруд по вул. Набережна в
с. Хлипнівка Звенигородського району Черкаської області».**

ЗАГАЛЬНА ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

23- 11 -ПЗ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

23- 11- ДПТ

Директор

Сорокін Р.І.

Головний архітектор проекту

Сорокін Р.І.

Черкаси - 2023

Зміст

Позначення	Найменування	Аркуш
23 -11	Зміст	2
23 -11-СП	Склад проекту	3
23 -11 – ПД	Підтвердження ГАПа. Відомість учасників проектування	4
серія АА 002675	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	5
	І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
23 -11-ПЗ-1	Перелік матеріалів та підстави для розробки ДПТ	6
23 -11-ПЗ-1.2	Перелік графічних матеріалів ДПТ.	6
23 -11-ПЗ-2	Стратегія просторового розвитку територіальної громади.	7
23 -11-ПЗ-3.1.2	Комплексна оцінка території. Просторово – планувальна організація території. Ситуаційний план.	7,8
23 -11-ПЗ-4	Природоохоронні та ландшафтно - рекреаційні території	8
23 -11-ПЗ-5	Існуючі та проектні обмеження у використанні земельних ділянок.	8
23 -11-ПЗ-6.1	Забудова територій та господарська діяльність. Збереження традиційного середовища.	9,10
23 -11 –ПЗ-7	Обслуговування населення.	10
23 -11-ПЗ - 8.1.2.3	Транспортна мобільність та інфраструктура. Вулично – дорожня мережа . Організація зовнішнього транспортного сполучення. Організація громадського транспорту.	11
23 -11- ПЗ 9.1.2.	Інженерне забезпечення території та телекомунікації. Існуючий стан інженерних мереж. Підготовка та благоустрій території.	12
23 -11- ПЗ -10.	Обґрунтування проектних рішень	12,13
23 -11- ПЗ -11.	Просторово – планувальна організація території.	13
23 -11- ПЗ -12	Функціональне зонування території детального планування	14
23 -11- ПЗ-13.1	Землеустрій та землекористування. Формування земельних ділянок.	15, 16
23 -11- ПЗ-14	План реалізації містобудівної документації. Містобудівні умови та обмеження.	17, 18
23 -11 -ПЗ-15	Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.	19
23 -11- ПЗ-16	Стратегічна екологічна оцінка та містобудівні заходи щодо поліпшення охорони навколишнього природного середовища.	18
23 -11- ПЗ--17	Техніко – економічні показники.	19
23 -11- ПЗ -18	Порядок розгляду, погодження та затвердження ДПТ.	19
	ІІ. ДОДАТКИ	
	Рішення Звенигородської міської ради № 24- 87 від 01. 12. 2023р.	
	Завдання на розроблення ДПТ.	
	Договір купівлі – продажу земельної ділянки	
	Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно	

Зам. Інв. №		23 -11- ПЗ -18						Порядок розгляду, погодження та затвердження ДПТ.			19		
								П. ДОДАТКИ					
								Рішення Звенигородської міської ради № 24- 87 від 01. 12. 2023р.					
								Завдання на розроблення ДПТ.					
								Договір купівлі – продажу земельної ділянки					
								Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно					
Підп.і дата								23- 11 -3					
		Змін.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата.						
		ГАП		Сорокін									
		Розробив		Сорокін									
		Н. контр.		Усманова									
Інв. № орг.								ЗМІСТ			Стадія	Аркуш	Аркушів
											ЗМ	1	1
											ТОВ «СТАНА ЛТД» м. Черкаси		

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
I	23-11-ПЗ	Загальна пояснювальна записка (текстові матеріали ДПТ)	ТОВ «СТАНА ЛТД »
I		Прикладені матеріали	
I	23-11-ДПТ	Графічні матеріали детального плану території (ДПТ) (<i>аркуш № 1 -6</i>).	ТОВ «СТАНА ЛТД »

Інв. № ориг.	Підп. і дата	Зам. Інв. №												
			5						23-11-3					
			Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата.	СКЛАД ПРОЕКТУ			Стадія	Аркуш	Аркушів
			ГАП		Сорокін							СП	1	1
			Розробив		Сорокін							ТОВ «СТАНА ЛТД» м. Черкаси		
			Н. контр.		Усманова									

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЧИННИХ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ БУДІВЕЛЬНИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту

/Сорокін Р. І./

Відомість учасників проектування.

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
ДПТ	ГАП	Сорокін Р.І	
	Провідний інженер	Решетило І.В.	
	Норм. контроль	Усманова І.Ю.	

Інв. № ориг.	Підп. і дата	Зам. Інв. №													
Інв. № ориг.	Підп. і дата	Зам. Інв. №							23 -11-3						
			Змін.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата.	Підтвердження ГАП Відомість учасників проектування.				Стадія	Аркуш	Аркушів
			ГАП		Сорокін								ВУ	1	1
			Розробив		Сорокін								ТОВ «СТАНА ЛТД» м. Черкаси		
			Н. контр.		Усманова										

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

1. Перелік матеріалів та підстави для розробки ДПТ.

Проект « Детальний план території земельної ділянки сільськогосподарського призначення з метою зміни її цільового призначення для розміщення житлового будинку ,господарських будівель та споруд по вул. Набережна в селі Хлипнівка Звенигородського району Черкаської області» розроблений на підставі наступних документів:

- Рішення Звенигородської міської ради № 24-87 від 01 грудня 2023 р.;
- Лист - направлення Звенигородської міської ради;
- Топографо - геодезичний план в М 1:500, наданий замовником;
- Завдання на проектування;
- Договір купівлі продажу земельної ділянки.
- Витяг з Державного реєстру речових прав на земельну ділянку.

Детальний план території розробляється з метою зміни цільового призначення земельної ділянки, визначення всіх планувальних обмежень використання території, уточнення містобудівних умов та параметрів забудови, попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, організації транспортного і пішохідного руху, охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, комплексного благоустрою та озеленення.

1.2 Перелік графічних матеріалів ДПТ.

Аркуш 1

- Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади. Загальні дані.

Аркуш 2

- План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель – М 1: 500. Фрагмент генерального плану села – М 1:2000

Аркуш 3

- Проектний план з «червоними лініями» та схема проектних обмежень у використанні земель - М 1: 500. Поперечний профіль вулиці М 1: 100.

Аркуш 4

- План функціонального зонування території. Схема транспортної мобільності - М 1 : 500

Аркуш 5

Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. М1:500

Аркуш 6

Фотосвітлина території об'єкту

Зам. Інв. №	<p>- Проектний план з «червоними лініями» та схема проектних обмежень у використанні земель - М 1: 500. Поперечний профіль вулиці М 1: 100.</p> <p>Аркуш 4</p> <p>- План функціонального зонування території. Схема транспортної мобільності - М 1 : 500</p> <p>Аркуш 5</p> <p>Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. М1:500</p> <p>Аркуш 6</p> <p>Фотосвітлини території об'єкту</p>							
	Підп.і дата							
Інв. № орг.								
	6						23-11-3	Аркуш.
						6		
	Змін.	Кільк.	Арк.	Неодок	Підпис	Дата		

була включена в його межі. В 90-х роках частина даної « неперспективної» території села використовувалась, як територія окремих баз відпочинку таких , як: база «Александроголь» шахтобудуправління №1; база «Геопартії»; база МПМК; база ПТУ; база м'ясокомбінату.

На сьогоднішній час на даній території села, вздовж вул. Набережна, побудовано ряд житлових та господарських будівель.

Район забудови знаходиться в зоні помірно – континентального клімату.

У відповідності з фізико географічним районуванням, визначена завданням, проектна територія знаходиться в III (лісостеповій) кліматичній зоні. Згідно з архітектурно - будівельним кліматичним районуванням територій земельна ділянка знаходиться в 1- му північно - західному районі України.

Містобудівна ситуація, що склалася на відведеній земельній ділянці сприятлива для розміщення запланованого об'єкту будівництва, при умові його розміщення з врахуванням існуючих містобудівних обмежень визначеної ділянки, вимог протипожежних та санітарних норм і специфічних особливостей рельєфу.

4. Природоохоронні та ландшафтно - рекреаційні території.

Природо- заповідний фонд Черкаської області налічує 562 об'єкта, загальною площею понад 75,9 тис. га . Із них – 22- загальнодержавного значення та 540-місцевого значення, згідно даних Управління екології та природних ресурсів ОДА.

Хлипнівський заказник - ботанічний заказник місцевого значення в Звенигородському районі Черкаської області. Площа заказника становить 1,0 га. Статус отриманий 12 січня 1982 року ДП «Звенигородським лісовим господарством». Хлипнівський заказник розміщений в північній частині водойми р. Гнилий Тікич, біля с. Мурзинці та поблизу автодороги Р-04.

5. Існуючі та проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Режимо утворюючими об'єктами в межах території детального планування частини села Хлипнівка є окремі сформовані земельні ділянки, що частково забудовані житловими та господарськими спорудами, вздовж вулиці Набережна. Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав, земельна ділянка з кадастровим номером 7121288000:01:002:0144, площею 0,4 га, з

Зам. Інв. №							23-11-3	Аркуш. 8				
Підп.і дата							23-11-3	8				
Інв. № ориг.	8						Змін.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата

Ширина існуючої вулиці Набережна, в межах даної території, становить 12,0 м. в «червоних лініях», що допускається нормами в умовах реконструкції. Відповідні обмеження у використанні окремих земельних ділянок, що примикають до меж проектної території, - встановлені раніше розробленою проектною та земельною документацією і буде врахована при розробленні нового генплану с. Хлипнівка.

6. Забудова територій та господарська діяльність.

Південна частина суміжної земельної ділянки у приватній власності ТОВ «Моя сім'я». На ділянці збудований дерев'яний житловий будинок та альтанка.

По периметру вулиці проходить газопровід середнього тиску, повітряні електромережі та ТП-241 які підлягають збереженню. Проєктом ДПТ необхідно врахувати охоронні зони існуючих інженерних мереж та комунікацій ,вимоги до

Зам. Інв. №

Підп. і дата

Інв. № ориг.

земельної ділянки громадянина Маляренка Ю.І. , що частково забудована дерев'яною будівлею бані та господарської споруди. Східна частина ділянки примикає до вул. Набережна та повздожньої просіки ПЛ- 10,0 кВ.

Південна частина суміжної земельної ділянки у приватній власності ТОВ «Моя сім'я». На ділянці збудований дерев'яний житловий будинок та альтанка.

По периметру вулиці проходить газопровід середнього тиску, повітряні електромережі та ТП-241 які підлягають збереженню. Проєктом ДПТ необхідно врахувати охоронні зони існуючих інженерних мереж та комунікацій ,вимоги до

9						23-11-3	Аркуш.
							9
Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

водоохоронних зон водних об'єктів у прибережно - захисних смугах і особливості рельєфу. Прибережно - захисна смуга від урізу води становить – 50 метрів (згідно Додатку № 13 ДСП 173-96).

Враховуючи соціально- економічні та містобудівні умови поетапної реалізації забудови села Хлипнівка, прийнято спільне рішення виконавчого комітету Звенигородської міської територіальної громади та відділу архітектури, що дозволяє реальне використання даної земельної ділянки під заплановане будівництво. Підтоплення території, зсувів, просадок, карстів – не спостерігається. Зелені насадження на запланованій земельній ділянці максимально зберігаються. Виробничі об'єкти в межах забудови вулиці Набережної - відсутні.

6.1 Збереження традиційного середовища.

В межах визначеної детальним планом частини території забудови села та згідно з раніше розробленим генеральним планом с. Хлипнівка, історико - культурних зон, об'єктів культурної спадщини, історичних ареалів населених місць, охоронюваних археологічних територій, пам'яток культурної спадщини не встановлено.

7. Обслуговування населення

Детальним планом території передбачено виконати, в межах земельної ділянки нове будівництво житлового будинку з вбудованим гаражем, альтанки, облаштування пірсу.

В межах прилеглої території села, знаходяться об'єкти обслуговуючої структури. В центральній частині села, в радіусі до 500 м., знаходяться магазини, кафе та інші громадські об'єкти обслуговування. Показники граничної пішохідної доступності до об'єктів повсякденного обслуговування не відповідають нормативним вимогам. Будівництво нових об'єктів громадського обслуговування населення прилеглого житлового району с. Хлипнівка та безпосередньо вул. Набережна необхідно передбачити в оновленому генеральному плані села. Генпланом необхідно уточнити існуючі межі села та території його перспективного розвитку.

Генеральним планом села для подальшого перспективного розвитку прилеглої території необхідно передбачити на проєктний період будівництво нових об'єктів повсякденного попиту, а саме: магазинів продовольчих товарів, кафе та інших об'єктів обслуговування населення.

Зам. Інв. №							23-11-3	Аркуш.
Підп. і дата							23-11-3	10
Інв. № орг.	10						23-11-3	10
	Змін.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата		

8. Транспортна мобільність та інфраструктура.

8.1 Вулично - дорожня мережа.

Вулично - дорожня мережа села сформована, як єдина нерозривно взаємопов'язана із зовнішніми автодорогами система, з урахуванням їх функціонального призначення, інтенсивності руху, планувальної організації прилеглої території та її забудови у відповідності до генерального плану.

Вулиця, що примикає до запланованого об'єкту належать до категорії вулиць місцевого значення. Розрахункові параметри вулиць прийняті з врахуванням вимог раціональної системи двостороннього транспортного, пішохідного та велосипедного руху. Ширина вулиці Набережна в «червоних лініях» на даному відрізку вуличної мережі прийнята – 12.0 м., з врахуванням існуючої забудови, комунікацій, зелених насаджень та нормативних обмежень в умовах реконструкції. Поперечний профіль вулиць розроблений з врахуванням існуючої забудови, інтенсивності руху транспорту та пішоходів, виходячи із умов необхідності зниження негативної дії транспорту на навколишнє середовище.

8.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Місто Звенигородка поєднане з автошляхами національного значення Н-16 Умань – Золотоноша, що проходить поряд з містом Звенигородка. Автомагістраль Н- 16 поєднана з містом Звенигородка та Ватутіне територіальною автодорогою Т 24-11. Село Хлипнівка поєднане з містом Звенигородка транзитною автодорогою Р- 04 , що проходить до с. Майданівка та м. Лисянка.

За межами села на відстані 20,0км., знаходиться залізнична станція Звенигородка - одна з залізничних магістральних колій Одеської залізниці - Цвіткове - Христинівка. Міська автостанція Звенигородки забезпечує зв'язок міста з обласним центром - м. Черкаси, а також з основними районними центрами та навколишніми селами.

8.3 Організація громадського транспорту.

Через село курсує єдиний автобусний маршрут до с. Майданівка. В центральній частині села передбачені місця для паркування маршрутних автобусів. Пішохідні зв'язки та велосипедна інфраструктура забезпечується по місцевих вулицях та проїздах з урахуванням вимог щодо інклюзивності. Організація вуличного паркування легкового автотранспорту передбачена, як на спеціальних відведених місцях села так і на ділянках вулиць, що примикають до громадських будівель.

Зам. Інв. №	Підп.і дата	Інв. № орг.							
<p>8.3 Організація громадського транспорту.</p> <p>Через село курсує єдиний автобусний маршрут до с. Майданівка. В центральній частині села передбачені місця для паркування маршрутних автобусів. Пішохідні зв'язки та велосипедна інфраструктура забезпечується по місцевих вулицях та проїздах з урахуванням вимог щодо інклюзивності. Організація вуличного паркування легкового автотранспорту передбачена, як на спеціальних відведених місцях села так і на ділянках вулиць, що примикають до громадських будівель.</p>									
11						23-11-3			Аркуш.
									11
Змін.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата				

9. Інженерне забезпечення території та телекомунікації.

9.1 Існуючий стан інженерних мереж та споруд.

Водопостачання села Хлипнівка забезпечується від існуючих артсвердловин та шахтних колодязів розташованих в його межах. Водовідведення - в місцеві очисні споруди.

Енергопостачання - від мереж районної енергетичної системи через понижувальні підстанції і розподільні пристрої для подальшого електропостачання житлових та виробничих об'єктів села.

Електропостачання села забезпечує Звенигородське виробниче управління житлово – комунального господарства – ПАТ «Черкасиобленерго».

Газопостачання села забезпечує Звенигородське відділення ПАТ «Черкасигаз». Теплопостачання окремих громадських об'єктів – автономне.

Надання послуг з технічного обслуговування телекомунікацій та експлуатації телемереж, обласного ефірного радіомовлення, телефонного зв'язку, інтернету - надають місцеві оператори та провайдери.

9.2 Підготовка та благоустрій територій.

Підготовка і захист території села, в цілому передбачені на стадії його будівництва та формування окремих планувальних елементів сільських територій.

Благоустрій території існуючого села передбачає систему комплексних мір по улаштуванню доцільної схеми вулично - транспортної інфраструктури та озелененню територій.

Тверді побутові відходи збираються у встановлених місцях та вивозяться спецтранспортом на сміттєзвалище за межами міста Звенигородка.

10. Обґрунтування проектних рішень.

10.1 Детальний план території розробляється на структурно- планувальні елементи території, які мають цілісний планувальний характер та окремі території за межами населених пунктів з метою комплексності забудови території, деталізації планувальної структури, просторової композиції, параметрів забудови окремих земельних ділянок, уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно - гігієнічними нормами, спеціальною документацією. ДПТ розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень, розподілу територій згідно з будівельними нормами та генеральним планом населеного пункту, функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території. Проект ДПТ передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення підсобного сільського господарства - під землі для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд і вносить зміни функціонального та цільового призначення існуючої території.

Зам. Інв. №	<p>території, деталізації планувальної структури, просторової композиції, параметрів забудови окремих земельних ділянок, уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно - гігієнічними нормами, спеціальною документацією. ДПТ розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень, розподілу територій згідно з будівельними нормами та генеральним планом населеного пункту, функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території. Проєкт ДПТ передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення підсобного сільського господарства - під землі для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд і вносить зміни функціонального та цільового призначення існуючої території.</p>					
Підп. і дата						
Інв. № ориг.						

12						23-11-3	Аркуш.
							12
Змін.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата		

ДПТ визначає доцільність та послідовність реконструкції забудови, створення належних умов і використання об'єктів культурної спадщини та природоохоронних територій, визначає черговість та обсяги щодо будівництва, інженерної підготовки та забезпечення території, створення транспортної інфраструктури організації транспортного та пішохідного руху, паркування транспортних засобів, комплексний благоустрій та озеленення

1. Просторово – планувальна організація території.

Зам. Інв. №	Підп. і дата	<p>виконати з врахування підключення до автономних зовнішніх мереж водопостачання і каналізації та електропостачання, згідно окремо наданих ТУ. Під'їзди та підходи до будинку здійснюються з боку вулиці Набережної. Заплановано виконати односторонній тротуар вздовж існуючої вулиці та дорожнє покриття з асфальтобетону. На основі проведеного візуального обстеження ситуації, що склалася на ділянці перспективного будівництва встановлено, що реалізація проекту потенційно сприятлива, при умові проведення комплексу нормативних інженерно-технічних заходів підготовки території та об'ємно-планувальних рішень Розміщення будинку та його орієнтовні розміри визначені існуючими планувальними обмеженнями та намірами забудови.</p>							
		13						23-11-3	Аркуш.
		Змін.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата		13

12. Функціональне зонування території детального планування

Територія запланованої земельної ділянки, згідно генплану села, визначена, як зона житлової та громадської забудови. На генеральному плані села, що був розроблений інститутом «Укрколхозпроект» в 1983 році існуюча (південна) частина забудованої вулиці Набережної не була включена в межі села, як неперспективна територія, по причині запланованого скорочення загальної площі села.

На початку 90-х років, на місці вільних від капітальної забудови ділянках даної території села, були створені бази відпочинку міських та районних управлінь та підприємств. Починаючи з 2000 років земельні ділянки та будівлі бувших баз відпочинку були викуплені та використовувались в якості житлових будинків, а земельні ділянки виділялись для ведення підсобного сільського господарства.

Враховуючи відсутність оновленого генерального плану села та перспективного плану розвитку створеної територіальної громади, прийнято Рішення про розроблення ДПТ з метою розміщення окремого житлового будинку.

Проектні пропозиції ДПТ не вносять суттєвих змін в архітектурно – планувальну композицію сформованої частини забудови вулиці, але змінюють цільове призначення земельної ділянки. Функціональне зонування раніше сформованої частини даної території села в цілому, зберігається. Проект ДПТ розробляється з метою уточнення положень генерального плану та видачі містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки для нового перспективного будівництва. Будівництво об'єкту передбачено в одну чергу. Підставою до розробки є наступні затверджені документи: Рішення міської ради, завдання на проектування, опорний та генеральний плани села в М 1:2000, топографічна основа земельної ділянки в М 1:500. Переважні та супутні види цільового призначення земельних ділянок в межах існуючого кварталу відповідають встановленим положенням генплану.

Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, існуюча ділянка належить до категорія земель: - землі для ведення підсобного сільського господарства. Запланована зміна цільового призначення земельної ділянки, виділеної під нове будівництво - землі для будівництво житлового будинку, господарських будівель та споруд (визначеною площею –0,4 га), згідно класифікації видів цільового призначення земель. ДПТ передбачено збереження основних проектних рішень генерального плану села, в цілому, без збільшення містобудівного і техногенного навантаження на прилеглу територію. ДПТ передбачено доцільну організацію руху автомобільного транспорту, підходів і під'їздів до будинку.

Зам. Інв. №	Підп. і дата	<p>виділеної під нове будівництво - землі для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд (визначеною площею –0,4 га), згідно класифікації видів цільового призначення земель. ДПТ передбачено збереження основних проектних рішень генерального плану села, в цілому, без збільшення містобудівного і техногенного навантаження на прилеглу територію. ДПТ передбачено доцільну організацію руху автомобільного транспорту, підходів і під'їздів до будинку.</p>							
Інв. № орг.		14						23-11-3	Аркуш.
									14
		Змін.	Кільк.	Арк.	Неодок	Підпис	Дата		

13. Землеустрій та землекористування.

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі раніше розроблених проектних рішень по розподілу земель за категоріями та видами цільового призначення, власниками і користувачами.

За результатами розроблення детального плану території встановлено, що територія, в межах забудови житлового кварталу, повинна розглядатися з врахуванням існуючих обмежень «червоних ліній» вулиць та проїздів, обмежень від існуючих комунікацій, а також планувальних змін внесених до містобудівної документації.

Земельні ділянки садибної забудови віднесені до земель для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки) - (Секція А 01 код 02.01);

Територію, яка визначена для містобудівних потреб із запланованим затвердженням детального плану частини визначеної території с. Хлипнівка та наступним уточненням положень проекту землеустрою щодо зміни призначення земельної ділянки, рекомендується використовувати відповідно до існуючого цільового призначення.

Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) визначає поділ земель на її окремі види, що характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями та типами забудови. Згідно ДСТУ-Н Б. Б.1.1-12:2011 «Склад та зміст плану зонування території, тобто (зонінг) доповнює і підрозділяє зони використання запланованих територій на наступні види:

- Переважні види використання: -для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд;
- Супутні види використання: інженерні мережі та споруди інженерної інфраструктури;
- Допустимі види використання: - влаштування підпірних стінок, ганків та пандусів, тимчасових паркувань легкового транспорту і велосипедів, навіси та альтанки. Використання території окремих зон та розміщення об'єктів здійснюється на стадії РП у відповідності до нормативних вимог ДБН.

13.1 Формування земельних ділянок

На період розроблення детального плану території, в межах визначеного житлового кварталу, сформовані наступні земельні ділянки:

1. Запланована земельна ділянка(з кадастровим номером 7121288000:01:002:0144 загальною площею 0,40 га., за адресою: Черкаська обл. Звенигородський район, Хлипнівська сільська рада. Власність - приватна.

В межах цієї земельної ділянки проходить повітряна лінія електропередач з нормативним обмеженням - 10,0 м. (з кожної сторони опори).

Згідно Постанови КМУ від 17. 10. 2012 р. за № 1051 « про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» встановлено обмеження у використанні земельної ділянки – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта ПЛ -10 кВ (код

Зам. Інв. №	13.1 Формування земельних ділянок						Аркуш.
	На період розроблення детального плану території, в межах визначеного житлового кварталу, сформовані наступні земельні ділянки: 1. Запланована земельна ділянка(з кадастровим номером 7121288000:01:002:0144 загальною площею 0,40 га., за адресою: Черкаська обл. Звенигородський район, Хлипнівська сільська рада. Власність - приватна. В межах цієї земельної ділянки проходить повітряна лінія електропередач з нормативним обмеженням - 10,0 м. (з кожної сторони опори). Згідно Постанови КМУ від 17. 10. 2012 р. за № 1051 « про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» встановлено обмеження у використанні земельної ділянки – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта ПЛ -10 кВ (код						
Підп.і дата							23-11-3
Інв. № ориг.	15						15
	Змін.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата	

01.04). Умовна площа ділянки - 0, 0650 га. Дана ділянка відноситься до секції 14 цільової класифікації земель - Землі енергетики.

2. Земельні ділянки прилеглої садибної житлової забудови (північної та південної частини забудови кварталу). Власність - приватна. Використання і призначення: Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

14. План реалізації містобудівної документації

Проект детального плану території розробляється з метою уточнення положень перспективного генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови частини земельної ділянки житлового кварталу із зміною її цільового призначення та встановлення відповідного правового режиму і характеру забудови. Проектом ДПТ надані пропозиції щодо використання прилеглих до нового будівництва територій та обмежень. Враховані пропозиції по встановленню межі земельної ділянки та вимоги міської архітектури. Режим забудови території встановлено у відповідності до призначення земельної ділянки, планувальних та технологічних вимог і враховує оптимально можливі параметри об'ємних та висотних характеристик будівлі. При розробленні ДПТ враховані нормативні протипожежні і санітарні вимоги, містобудівні умови та обмеження, забезпечення транспортних зв'язків прилеглої забудови і самої будівлі, створення нормативних ухилів для стоку дощових і талих вод, максимальне збереження існуючого рельєфу та мінімальний обсяг земляних робіт.

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

Проект детального плану території розроблено з метою уточнення положень перспективного генерального плану, функціонального і цільового використання та параметрів забудови земельної ділянки для розміщення житлового будинку, господарських будівель та споруд по вул. Набережна в селі Хлипнівка Звенигородського району Черкаської області. (назва містобудівної документації та об'єкта будівництва):

Загальні дані:

14.1.1. Нове будівництво житлового будинку по вул. Набережна в с. Хлипнівка Черкаської області.

(назва РП, вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Звенигородська міська рада Звенигородського району Черкаської області (інформація про замовника).

3. Функціональне призначення земельної ділянки для розміщення житлової та громадської забудови. Цільове призначення – (для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд) . (відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні):

Зам. Інв. №	14.1.1. Нове будівництво житлового будинку по вул. Набережна в с. Хлиппівка Черкаської області. (назва РП, вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)							
	2. <u>Звенигородська міська рада Звенигородського району Черкаської області</u> (інформація про замовника).							
Підп.і дата	3. <u>Функціональне призначення земельної ділянки для розміщення житлової та громадської забудови. Цільове призначення – (для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд) . (відповідність ь цільового т а функціонального призначення земельної ділянки міст обудівній документ ації на місцевому рівні):</u>							
Інв. № ориг.	16						23-11-3	Аркуш.
								16
	Змін.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

14.1.2. Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота житлового будинку , обслуговуючих будівель і споруд – до 9 .0 м. (гранично допустима, висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Відсоток забудови – 4,75 % (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки).
3. Не нормується (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови)
- 4 Будівництво житлового будинку виконати на відстані до 50,0 м. від урізу води та не менше - 5,0 м від умовної межі (нормативного обмеження ПЛ- 10 кВ). Відстань до « червоної лінії» вулиці – 40,0 м. Відстань до найближчого житлового будинку -25,0 м. Рівень відмітки 0,000 (підлоги житлового будинку)- встановити з урахуванням абсолютної відмітки вбудованого гаража цокольного поверху. Артезіанська свердловина розміщена на відстані – 37,0 м. від стін будинку, малі очисні споруди на відстані - 20,0м., очисні споруди поверхневих та дощових стоків – 30,0м. Відстань від запроєктованого будинку до існуючого газопроводу -47,0 м., а до трансформатора – 40,0 м. Проєкті показники відповідають встановленим нормативним обмеженням. (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків і споруд)
5. Ширина вул.Набережна в «червоних лініях» - 12, 0 м.(з врахуванням умов реконструкції та існуючої забудови) Охоронні зони культурної спадщини, історичних ареалів, зони охоронюваного ландшафту та археологічного культурного шару – відсутні . Прибережно - захисна смуга від річки Гнилий Тікич - 50,0 м. – врахована. Протипожежна відстань від фактичної межі житлової ділянки до межі лісового масиву, мішаного типу становить - 50,0 м. (планувальні обмеження /охоронні зони культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудова, зони охоронюваного ландшафту та 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. При влаштуванні асфальтобетонного покриття проїзної частини під'їздів, пішохідних доріжок та елементів інженерної інфраструктури передбачити заходи щодо їх відновлення.

15. Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.

Інженерно – технічні заходи цивільного захисту - це комплекс інженерно – технічних рішень, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій від них та небезпеки, що може виникнути під час воєнних (бойових) дій, або внаслідок таких дій, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій в «особливий період». Заходи цивільного захисту людей, що потенційно можуть перебувати в житловому будинку, будуть виконані на стадії робочого проекту (РП), згідно окремого завдання. Найближчі приміщення для короткострокового найпростішого укриття, що сумарно можуть складати- до 4-6 осіб, на період оголошення «тривоги» можуть бути підвальні (цокольні) приміщення запланованого будинку. Найближчі

Зам. Інв. №	Підп. і дата	Інженерно – технічні заходи цивільного захисту - це комплекс інженерно – технічних рішень, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій від них та небезпеки, що може виникнути під час воєнних (бойових) дій, або внаслідок таких дій, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій в «особливий період». Заходи цивільного захисту людей, що потенційно можуть перебувати в житловому будинку, будуть виконані на стадії робочого проекту (РП), згідно окремого завдання. Найближчі приміщення для короткострокового найпростішого укриття, що сумарно можуть складати- до 4-6 осіб, на період оголошення «тривоги» можуть бути підвальні (цокольні) приміщення запланованого будинку. Найближчі						
		17						23-11-3
Інв. № орг.		Змін.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата	

16. Стратегічна екологічна оцінка та містобудівні заходи щодо поліпшення охорони навколишнього природного середовища.

Прийнятими в містобудівній документації - (ДПТ) проектними рішеннями наднормативних впливів на навколишнє середовище і неусувних втрат від проектованої діяльності - не передбачається.

Зам. Інв. №	<p>прилеглих територій і їх електромагнітне забруднення, тощо. Зливові стічні води із земельної ділянки та покрівель будівель, за додержання санітарних норм утримання територій, додаткового навантаження на прилеглу територію не спричинить.</p> <p>В робочому проекті об'єкту необхідно передбачити заходи, що забезпечують зменшення виділення шкідливих викидів в атмосферу, вплив на водні джерела та ґрунт, шляхом застосування найбільш досконалих технологій і дотримання санітарних нормативів.</p> <p>Прийнятими в містобудівній документації - (ДПТ) проектними рішеннями наднормативних впливів на навколишнє середовище і неусувних втрат від проектованої діяльності - не передбачається.</p>						Підп.і дата	
Інв. № орг.							23-11-3	Аркуш.
	18							18
	Змін.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

17. Техніко – економічні показники.

№ п/п	Найменування показників	Один. виміру	Кількість	Примітка
1	Територія в межах розробки проекту	га	1.7	в умовних межах ДПТ
2	Площа земельної ділянки (всього)	га	0,4	В межах кадастрового плану(4000кв.м.)
	в т. ч. площа охоронної зони - ПЛ-10 кВ	га	0,0650	Площа території обмежень ПЛ-10 кВ (- 10,0 м.)
3	Площа забудови	м ²	190,0	В межах ділянки
	в. т. ч. ганки, пандуси, підпірні стінки	м ²	20,0	так само
4	Площа покриття	м ²	580,0	так само
5	Площа озеленення	м ²	3230.0	так само
6	Відсоток забудови	%	4,75	- // -
7	Ступінь вогнестійкості	-	III	-
8	Клас наслідків (відповідальності)		СС-1	-
9	Гранично допустима висота об'єкту	м	9.0	(Від рівня 0,00)

18. Порядок розгляду, погодження та затвердження детального плану території.

Після розгляду та схвалення, згідно зі статтею 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), даного проекту детального плану території на засіданні архітектурно - містобудівної ради при Департаменті будівництва Черкаської обласної державної адміністрації, замовник – виконком Звенигородської міської ради забезпечує проведення громадського обговорення в порядку, передбаченому статтею 21 Закону, та затвердженню постановою КМУ від 25.05.2011 р. за № 555.

Після врахування, в установленому порядку, пропозицій і зауважень, висловлених під час громадського обговорення та доопрацювання, в разі необхідності, проект підлягає розгляду і затвердженню сесією міської ради (частина 8 статті 19 Закону та пункт 4.12 Порядку розроблення містобудівної документації, затвердженого наказом Міністерства України від 16.11.2011 р. № 290 із змінами, внесеними наказом від 20.05.2016 р. № 199. Детальний план території не підлягає експертизі. Режим використання території на період реалізації ДПТ є обов'язковим для врахування при розробленні землепорядної документації. Затверджений детальний план є підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки.

Зам. Інв. №							23-11-3	Аркуш. 19		
	Підп. і дата									
		Інв. № ориг.								
			Змін.	Кільк.	Арк.	Недок			Підпис	Дата

Зам. Інв. №							<div>23-11-3</div>	Аркуш.
Підп. і дата								20
Інв. № ориг.								
	20							
	Змін.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		