

ФОП Решетило І. В.

(суб'єкт господарювання)

м. Черкаси вул. Академіка Корольова, 32, кв. 136 і.п.н. 2904224633

тел: (096) 743-91-76, email 0673969095@ukr.net

Кваліфікаційний сертифікат архітектора –

Серія АА №002673 від 08.02.2016 р.

Серія АА №002675 від 08.02.2016 р.

**«Детальний план території земельної ділянки площею 1,2605 га
по вул. Курченко, 15 с. Худоліївка Чигиринського району
Черкаської області (під будівництво овочесховища)»**

Том I

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
(ДПТ)**

Зам. 23-08

м. Черкаси 2020р.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

1. Перелік матеріалів та підстави для розробки ДПТ.

Проект детального плану території з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови частини території земельної ділянки площею 1,2605 га по вул. Курченко, 15 с. Худоліївка Чигиринського району Черкаської області (під будівництво овочесховища)»

розроблений на підставі наступних документів:

- Рішення Худоліївської сільської ради від 10.08.2020 року № 52-2/VII.
- Інвентаризаційної справи № б/н від 11.09.2013 р.
- Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, про право оренди земельної ділянки № 227449369 від 09.10.2020 р.
- Витягу з Державного реєстру прав власності на нерухоме майно. № 209606726 від 20.05.2020 р.
- Витягу з Державного земельного кадастру № НВ-7114791972020 від 29.07.2020 р.
- Завдання на проектування.

Графічна частина представлена наступними графічними та текстовими матеріалами:

- Розташування території в планувальній структурі села (космічне знімання)
- Схема розташування території у планувальній структурі району
- Фрагмент проекту районного планування М1:5000
- Фотофіксація об'єкту
- План існуючого використання території (опорний план) М 1:500.
- Проектний план з «червоними» лініями та схема організації руху транспорту та пішоходів в М 1:500.
- Поперечні профілі вулиць;
- Техніко-економічні показники.

2.Оцінка існуючої ситуації, характеристика району та умов будівництва.

Згідно попередньо розробленого проекту землеустрою та кадастрових планів земельної ділянки S= 1.2605 га за к.н. 7125488000:01:000:0951; цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розташована в адміністративних межах с.Худоліївка по вул. Кучеренка № 15 і обмежена:

Зам. Інв. №		- Техніко-економічні показники.							
Підп. і дата		2.Оцінка існуючої ситуації, характеристика району та умов будівництва.							
		Згідно попередньо розробленого проекту землеустрою та кадастрових планів земельної ділянки S= 1.2605 га за к.н. 7125488000:01:000:0951; цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розташована в адміністративних межах с.Худоліївка по вул. Кучеренка № 15 і обмежена:							
Інв. № ориг.								23-08-20-3П	Арк.
									5
		Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підп.	Дата		

- **з півночі** – землями Державної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та земельною ділянкою Державної власності Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії

- **з півдня** - землями приватної власності для ведення особистого селянського господарства, та для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

- **зі сходу** - землями Державної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та землями приватної власності для ведення особистого селянського господарства.

- **із заходу** – землями комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та землями приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва .

Згідно завдання на розробку ДПТ цільове призначення існуючої земельної ділянки – не змінюється.

Існуючі виробничі будівлі та споруди (збудовані в 1972 –1992 р.) за останні роки не використовувались за призначенням. На ділянці розробки знаходиться: силосна яма (недіюча рекомендована до знесення).

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з існуючої вул. Курченко. Вулиця Курченко має покриття з асфальтобетону. Територія об'єкту частково вимощена а/б покриттям та бетонними майданчиками. Поруч із територією об'єкту проходять: повітряні електромережі. Територія господарства не огорожена.

Рельєф ділянки має незначний ухил у східному напрямку. Зелені насадження (дерева та чагарники) знаходяться як на самій ділянці так і по периметру земельної ділянки вздовж вул. Курченко.

За межами ділянки, із західної сторони розташовані існуючі сільськогосподарські будівлі і земельна ділянка яка попадає в межі розробки ДПТ та належить сільськогосподарському підприємству інвестора.

Територія сільськогосподарського підприємства згідно ДСП 173-96 знаходиться в 50- метровій санітарній зоні від існуючих будівель. Підтоплення території, зсувів, просадок, карстів – не спостерігається. Ґрунти еолово-делювіальні та люміно-аювіальні супіски, піски та суглинки, що чередуються між собою.

Зелені насадження відсутні окрім дико-ростучих чагарників.

Територія не належить до історико – культурних, санітарно – охоронних та інших зон.

- Відведена ділянка розташована в І В кліматичному районі з такими показниками:

Зам. Інв. №	Підп. і дата	Інв. № ориг.								
									23-08-20-3П	
			Зм.	Кільк.	Арк.	Недодк.	Підп.	Дата	6	

Територія сільськогосподарського підприємства згідно ДСП 173-96 знаходиться в 50- метровій санітарній зоні від існуючих будівель. Підтоплення території, зсувів, просядок, карстів – не спостерігається. Ґрунти еолово-делювіальні та люміно-аювіальні супіски, піски та суглинки, що чередуються між собою.
Зелені насадження відсутні окрім дико-ростучих чагарників.
Територія не належить до історико – культурних, санітарно – охоронних та інших зон.
- Відведена ділянка розташована в ІВ кліматичному районі з такими показниками:

- | | |
|--|--------------|
| - нормативна зимова температура | - 22°C |
| - вага снігового покриву | - 160 кг/м2; |
| - швидкісний напір вітру | - 45 кг/м2; |
| - нормативна глибина сезонного промерзання | - 108 см. |
| - ступінь вогнетривкості будівель. | - Ша. |

3. Розподіл території та характеристика функціонального використання.

Функціональне використання раніше сформованої виробничої території зберігається, на території фермерського господарства передбачено будівництво овочесховища із рампою та зоною доробки для зберігання сільськогосподарської продукції (овочів коренеплодів), також будівництво прохідної.

Проект розроблено на підставі аналізу наступних затверджених документів: опорного плану та проекту районного планування Чигиринського району, топооснови земельної ділянки М 1:500, виконаної в 2020 році.

Проектом районного планування Чигиринського району відведена земельна ділянка передбачалась під територію сільськогосподарських підприємств. В 70-тих роках на даній території було створено господарський двір. Згідно з договором оренди цільове призначення земельної ділянки, що розташована в межах с. Худоліївка по вул. Кучеренка № 15 - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Розмір земельної ділянки - 1.2605 га.

Проектом ДПТ передбачено уточнення оптимальних параметрів забудови, нове будівництво складських, і обслуговуючих будівель та споруд. Планується будівництво овочесховища на 12 т. тон, також будівництво прохідної.

В'їзди на виробничу територію обладнуються КПП. Передбачається прокладання водопровідної мережі та під'єднання до існуючої внутрішньої мережі водопостачання. Також передбачено встановлення трансформаторної підстанції потужністю 400 кВт із встановленням охоронної зони 30 м.

Згідно розробленого ДПТ заплановано збереження оточуючої забудови без зміни її функціонального використання та без збільшення техногенного навантаження на прилеглу територію. Детальним планом території передбачено доцільну організацію руху автомобільного транспорту, підходів та під'їздів до обслуговуючих майданчиків, будівель та споруд. Запланована стоянки для службових та вантажних автомобілів.

Зам. Інв. №	Підп. і дата	<p>підстанції потужністю 400 кВт із встановленням охоронної зони 30 м.</p> <p>Згідно розробленого ДПТ заплановано збереження оточуючої забудови без зміни її функціонального використання та без збільшення техногенного навантаження на прилеглу територію. Детальним планом території передбачено доцільну організацію руху автомобільного транспорту, підходів та під'їздів до обслуговуючих майданчиків, будівель та споруд. Запланована стоянки для службових та вантажних автомобілів.</p>						
Інв. № орг.							23-08-20-3П	Арк.
								7
	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підп.	Дата		

4. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території.

Проектом детального плану території з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови земельної ділянки площею 1.2605 га в межах с. Худоліївка Чигиринського району Черкаської області з метою будівництва овочесховища та окремих споруд, проведено: візуальний огляд, обміри, фотофіксація та обстеження технічного стану території існуючих споруд. Враховуючи проект районного планування Чигиринського району, із опорним планом земельної ділянки, виконаного на топооснові станом на 2020 р. в М 1:500. Встановлено, що місце розташування об'єкту знаходиться в промисловій зоні села між діючими територіями промислових та сільськогосподарських підприємств.

Формування структурних елементів забудови здійснюється у рамках загальної програми функціонально – територіальної та архітектурно – планувальної організації промислової зони.

Пропозиції ДПТ передбачають встановлення режиму забудови земельної ділянки та проектно-організаційні заходи для вирішення планувальних обмежень подальшого розвитку прилеглої території. Ширина вул. Кучеренка в «червоних лініях» встановлена згідно фактичних розмірів та погодженого із місцевим відділом містобудування та архітектури Чигиринського району і складає 15,0 м.

Також передбачаються заходи щодо реалізації детального плану території від 1 до 3 років, (на перспективу) встановлення на суміжній земельній ділянці площею 2,0 га, двох навісів для сільськогосподарської техніки розмірами 75,0х25,0 м.

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

Нове будівництво овочесховища з прохідною по вул. Кучеренка, 15 в межах села Худоліївка Чигиринського району Черкаської області.

(назва об'єкта будівництва):

Загальні дані

1. Нове будівництво овочесховища з прохідною по вул. Кучеренка, 15 в межах села Худоліївка Чигиринського району Черкаської області.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки):

2. СТОВ «Нива» код ЄДРПОУ: 21352743

(інформація про замовника).

Зам. Інв. №							
	Підп. і дата						
Інв. № орг.							
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підп.	Дата	23-08-20-3П	Арк.
							8

3. Функціональне призначення земельної ділянки - землі сільськогосподарського призначення. Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні):

Містобудівні умови та обмеження

4. Гранично допустима висота запроектованих будівель – до 10.0 м, заплановані розміри в плані 72.0 х 72.0 м. в кількості восьми блоків, будівля прохідної 6,0х10,0 м.

(гранично допустима, висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

5. Відсоток забудови – 31%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки).

6. Не нормується

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови)

7. Будівництво овочесховища та прохідної виконати з мінімальним відступом від існуючої виробничої будівлі «Черкасиобленерго» 50.0 м та від «червоної лінії» вул. Кучеренко – (овочесховище 29,5 м.), (прохідна 12,0 м.) Мінімальна відстань між будівлями IIIа ступень вогнестійкості - 12.0 м. Пропозиції ДПТ передбачають встановлення режиму забудови земельної ділянки та проектно – організаційні заходи для вирішення планувальних обмежень подальшого розвитку прилеглої території.

(мінімальні допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків і споруд)

8. Ширина вул. Кучеренка в «червоних лініях» становить - 15,0 м. Охоронна зона артсвердловини - 30.0 м. Санітарно захисна зона будівлі овочесховища становить 50 м. згідно додатку № 6, «ДСП 173-96». Відстань від запроектованої будівлі до артсвердловини – 112.0 м. Охоронна зона трансформаторної підстанції 400 кВт - 30.0 м. згідно пункту №5 «Правил охорони електричних мереж». Відстань від запроектованої будівлі до житлової забудови - 3,8 км.

(планувальні обмеження /охоронні зони культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, 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)

9. Існуючі електромережі - 10 кВ – зберігаються, із дотриманням охоронних зон 10.0 м. Інженерні мережі водопроводу та каналізації в межах ділянки – відсутні. При влаштуванні асфальтобетонного покриття проїзної частини під'їздів, пішохідних доріжок та елементів інженерної інфраструктури передбачити заходи щодо їх відновлення.

Зам. Інв. №	<u>мереж». Відстань від запроектованої будівлі до житлової забудови - 3,8 км.</u> <i>(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)</i>						
Підп.і дата	<u>9. Існуючі електромережі - 10 кВ – зберігаються, із дотриманням охоронних зон 10.0 м. Інженерні мережі водопроводу та каналізації в межах ділянки – відсутні. При влаштуванні асфальтобетонного покриття проїзної частини під'їздів, пішохідних доріжок та елементів інженерної інфраструктури передбачити заходи щодо їх відновлення.</u>						
Інв. № ориг.							
						23-08-20-3П	Арк.
							9
	Зм.	Кільк.	Арк.	Недодк.	Підп.	Дата	

5. Основні принципи планувально – просторової організації, комплексного благоустрою та озеленення території.

Планувально – просторова організація забудови території земельної ділянки по вул. Кучеренка, 15 в межах с. Худоліївка Чигиринського району Черкаської області, не змінює цільове призначення земельної ділянки в межах та параметрах, встановлених раніше виконаним генпланом.

Територія об'єкту, після розроблення ДПТ, визначається, як виробнича зона села. Зміна функціонального призначення даної території – не передбачається.

На земельній ділянці заплановано нове будівництво овочесховища та прохідної для подальшого зберігання сільськогосподарської продукції.

Будівництво овочесховища та прохідної - одноповерхове. Над рампою із зоною доробки передбачено влаштування навісів.

Згідно затвердженого замовником завдання на проектування, на даній ділянці передбачено: овочесховище місткістю 12 тисяч тон (для зберігання овочів коренеплодів картоплі, буряка, моркви, цибулі) з орієнтовним розміром 72.0 x 72.0 м, прохідна з орієнтовним розміром 6.0 x 10.0 м. Орієнтовна висота одноповерхових будівель - 10.0 м.

Концепція поетапної забудови території та окремих споруд буде визначатися містобудівними умовами та обмеженнями, що забезпечать єдине планувальне вирішення об'єкту в цілому, з урахуванням сучасних будівельних матеріалів. Автостоянки будуть вимощені асфальто – бетонним покриттям. В робочому проекті передбачити вертикальне планування ділянки забудови, відвід поверхневих вод та встановлення елементів МАФ (урни, світильники, лави, огороження території та інше).

Заходом щодо реалізації детального плану передбачено, на першому етапі будівництва виконати будівництво овочесховища та прохідної. Другим етапом передбачено встановлення навісів для сільськогосподарської техніки на суміжній земельній ділянці з дотриманням норм ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Зам. Інв. №	Підп. і дата	<p>передбачено встановлення навісів для сільськогосподарської техніки на суміжній земельній ділянці з дотриманням норм ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».</p>						
Інв. № орг.							23-08-20-3П	Арк.
								10
	Зм.	Кільк.	Арк.	Нодок	Підп.	Дата		

6. Інженерне забезпечення та розміщення інженерних споруд.

Формування організації окремих структурних елементів території здійснюється у рамках загальної програми функціонально – територіальної та архітектурно – планувальної організації виробничої зони. Проект ДПТ передбачає проектно-організаційні заходи для вирішення планувальних обмежень подальшого розвитку прилеглої території.

Водопостачання сільськогосподарського підприємства передбачено від існуючої артсвердловини, розміщеної на прилеглій території. Електропостачання - від запроектованої ТП потужністю 400 кВт. Каналізація побутових стоків - з будівлі прохідної – в малі очисні споруди типу «Біотал». Проектом передбачено вертикальне планування для відведення дощових стоків з території сільськогосподарського підприємства.

Існуюча вулиця Кучеренка та під'їзд до території мають асфальтобетонне покриття, що зберігається. Проектом передбачено влаштування технологічних проїздів та площадок до запроектованих будівель та споруд. Заплановано три евакуаційні виїзди транспорту з території об'єкту. На території планується влаштування стоянки технологічного автотранспорту. Територія господарства по периметру озеленяється, висаджуються газони, дерева та чагарники.

Електропостачання об'єкту - від існуючих електричних мереж, згідно договору на електропостачання та наданих замовнику ТУ РЕМ.

Пожежогасіння об'єкту передбачити, згідно виданих пожежною інспекцією ТУ, з зазначенням найближчих джерел водозабезпечення башти Рожновського (позиція № 21 на проектному плані, див. аркуш №6 графічна частина), також пожежної частини в м. Чигирин.

7. 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 працюючих людей на території об'єкту будуть виконані на стадії робочого проекту (РП), згідно окремого завдання. Приміщення подвійного призначення передбачити в частині – будівлі підвалу, (позиція № 17 на проектному плані, див. аркуш №6 графічна частина).

Зам. Інв. №							23-08-20-3П	Арк. 11
Підп. і дата								
Інв. № ориг.								
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підп.	Дата		

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 працюючих людей на території об'єкту будуть виконані на стадії робочого проекту (РП), згідно окремого завдання. Приміщення подвійного призначення передбачити в частині – будівлі підвалу, (позиція № 17 на проектному плані, див. аркуш №6 графічна частина).

8. Стратегічна екологічна оцінка і містобудівні заходи щодо поліпшення охорони навколишнього природного середовища та реалізація змін детального плану території.

Проектом детального плану території з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови частини території земельної ділянки площею 1,2605 га в межах с. Худоліївка Чигиринського району Черкаської області з метою будівництва будівель овочесховища з прохідною передбачено комплекс заходів, щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та проекту районного планування, по санітарній класифікації згідно ДСП 173-96 у відповідності з Сан ПіН «Планування та забудова населених місць» - запроектовані будівлі мають санітарно захисну зону по відношенню до житлової забудови що становить 50 м.

По відношенню до навколишньої території ділянка відноситься до виробничої функціональної зони. Техногенне середовище – це штучно створена частина навколишнього середовища, яка складається з технічних і природних елементів.

Будівництво та експлуатація запроектованих будівель, згідно прийнятих проектних рішень, не спричинить негативного впливу на існуючу садибну забудову та інші елементи техногенного середовища. Погіршення стану здоров'я і захворюваності населення від діяльності об'єкту не передбачається.

Відходи, які можуть утворюватися при будівництві (шматочки каміння, невикористаний розчин і т. ін.) на договірних умовах вивозяться на будівельні майданчики і використовуються для засипки котлованів).

Зливові стічні води з території об'єкту за додержання санітарних норм утримання території додаткового техногенного навантаження на прилеглу територію не спричиняють.

По периметру земельної ділянки - буде встановлено огородження з воротами.

Наднормативних впливів на навколишнє середовище і неусувних втрат від проектованої діяльності немає.

Об'єкт не являється джерелом забруднення атмосферного повітря.

Зам. Інв. №	Підп. і дата	Інв. № орг.	територію не спричиняють.							
			По периметру земельної ділянки - буде встановлено огороження з воротами.							
			Наднормативних впливів на навколишнє середовище і неусувних втрат від проектованої діяльності немає.							
Об'єкт не являється джерелом забруднення атмосферного повітря.										
									23-08-20-3П	Арк.
										12
			Зм.	Кільк.	Арк.	Недодок	Підп.	Дата		

9. Перелік вихідних даних.

- Рішення Худоліївської сільської ради від 10.08.2020 року № 52-2/VII.
- Інвентаризаційної справи № б/н від 11.09.2013 р.
- Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, про право оренди земельної ділянки № 227449369 від 09.10.2020 р.
- Витягу з Державного реєстру прав власності на нерухоме майно. № 209606726 від 20.05.2020 р.
- Витягу з Державного земельного кадастру № НВ-7114791972020 від 29.07.2020 р.
- Завдання на проектування.
- Тахеометрична зйомка М 1:500;
- Космічне знімання;
- Фото фіксація об'єкту.

10. Техніко – економічні показники.

№ п/п	Найменування показників	Один. виміру	Кількість	Примітка
1	Територія в межах розробки проекту	га	4.6	в межах розробки
2	Загальна площа ділянки	га	1,2605	в межах існуючої ділянки
3	Площа забудови	м²	3948,0	в межах існуючої ділянки
4	Будівельний об'єм	м³	39060,0	- //-
5	Площа покриття	м²	7240,0	- //-
6	Площа озеленення	м²	1417,0	- //-
7	Щільність забудови	%	31.0	в межах існуючої ділянки
8	Ступень вогнестійкості	-	IIIa	-
9	Клас наслідків (відповідальності)	-	СС1	-
10	Поверховість	пов.	1	-
11	Гранично допустима висота	м.	10.0	-

Зам. Інв. №	Підп. і дата	Інв. № орг.	7	Щільність забудови	%	31.0	в межах існуючої ділянки
			8	Ступень вогнестійкості	-	IIIa	-
			9	Клас наслідків (відповідальності)	-	CC1	-
			10	Поверховість	пов.	1	-
			11	Гранично допустима висота	м.	10.0	-

						23-08-20-3П	Арк.
							13
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підп.	Дата		