

Фізична особа-підприємець Солярчук Б. Д.

ЗАМОВНИК: Вишнівська сільська рада

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**земельних ділянок для розміщення та експлуатації об'єктів
дорожнього сервісу на території Хворостівського
старостинського округу Вишнівської сільської ради
Ковельського району Волинської області**

Пояснювальна записка. Детальний план території.
/2023 -ПЗ
/2023 –ДПТ

м.Луцьк-2023 р.

Фізична особа-підприємець Солярчук Б. Д.

ЗАМОВНИК: Вишнівська сільська рада

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**земельних ділянок для розміщення та експлуатації об'єктів
дорожнього сервісу на території Хворостівського
старостинського округу Вишнівської сільської ради
Ковельського району Волинської області**

Пояснювальна записка. Детальний план території.
/2023 -ПЗ
/2023 –ДПТ

Фізична особа-підприємець _____



_____ **Б. Д. Солярчук**

м.Луцьк-2023 р.

ЗМІСТ ТОМУ

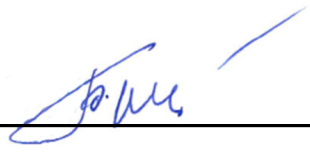
| Позначення | Найменування | Аркуш |
|-------------------|---|--------------|
| /2023-З | Зміст тому | 1 |
| /2023-СП | Склад проекту | 2 |
| /2023-ПД | Підтвердження ГАП | 3 |
| I | ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА | 4 |
| 1 | Вступ | 4 |
| 2 | Комплексна оцінка території | 4 |
| 3 | Просторово-планувальна організація території | 6 |
| 4 | Землеустрій та землекористування | 8 |
| 5 | Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території | 9 |
| 6 | Обмеження у використанні земельних ділянок | 9 |
| 7 | Забудова території та господарська діяльність | 9 |
| 8 | Обслуговування населення | 11 |
| 9 | Транспортна мобільність та інфраструктура | 11 |
| 10 | Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації | 12 |
| 11 | Підготовка та благоустрій території | 14 |
| 12 | Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі | 16 |
| 13 | Обґрунтування проектних рішень | 16 |
| 14 | Функціональне використання території | 17 |
| 15 | План реалізації містобудівної документації | 19 |
| 16 | Техніко економічні показники | 21 |
| | Вихідні дані для проектування | 22 |
| | Рішення Вишнівської ради №37/85 від 30 серпня 2023 року | |
| | Лист замовлення | |
| | Завдання на розроблення детального плану території | |
| III | КРЕСЛЕННЯ | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

СКЛАД ПРОЕКТУ

| № з/п | Назва матеріалів | Масштаб |
|-------------------------------------|---|-----------|
| I. Текстові матеріали | | |
| 1. | Пояснювальна записка | б/м |
| II. Графічні матеріали | | |
| <u>Містобудівна частина</u> | | |
| 1. | Загальні дані. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади | 1: 50 000 |
| 2. | План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель | 1:1 000 |
| 3. | Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. | 1:1 000 |
| 4. | План функціонального зонування території. | 1:1 000 |
| 5. | Схема транспортної мобільності та інфраструктури. | 1:1 000 |
| 6. | Схема інженерного забезпечення території. | 1:1 000 |
| 7. | Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування. | 1:1 000 |
| 8. | План червоних ліній. | 1:2 000 |
| 9. | Креслення поперечних профілів вулиць | 1:50 |
| <u>Землевпорядна частина</u> | | |
| 10. | План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень і обтяжень | 1:2 000 |
| 11. | План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру | 1:2 000 |
| 12. | План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації | 1:2 000 |

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП

Містобудівна документація "Детальний план території земельних ділянок для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу на території Хворостівського старостинського округу Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області" розроблений згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та Державними стандартами.

Головний архітектор проекту  Солярчук Б. Д.

1. ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) земельної ділянки за кадастровим номером 0723386500:03:001:0936 загальною площею 2,0000 га, яка розташована на території Хворостівського старостинського округу Вишнівської сільської ради Ковельського району з метою зміни цільового призначення земельної ділянки, з земель сільськогосподарського призначення «для ведення особистого селянського господарства» на землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення – території транспортно-складської забудови «для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу 12.11» відповідно до державних будівельних норм, стандартів та правил для визначення граничних параметрів забудови та режимів використання. ДПТ розробляється ФОП Солярчук Б. Д. згідно з рішенням Вишнівської сільської ради №37/85 від 30 серпня 2023 року, Головний архітектор проекту Солярчук Б. Д., сертифікат серії АА №002100 від 31.01.2014 р.

Проект виконано відповідно до:

- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності;
- Закону України "Про основи містобудування" ;
- Закону України "Про автомобільні дороги" ;
- Земельного кодексу України;
- Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»;
- Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996р. "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів;
- Постанови Кабінету міністрів України від 04. 03. 1997 р.№209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»
- ДБН Б.1.1-14-2021 «Склад та зміст містобудівної документації»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання».

Детальний план території, після затвердження, стає основним документом, згідно якого повинно здійснюватися капітальне будівництво, благоустрій та інженерне облаштування території земельних ділянок.

Проект виконаний на розрахунковий строк 7 років - до 2030 року.

2. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

2.1. Рельєф

Рельєф в межах території ДПТ похилий. Абсолютні позначки поверхні коливаються від 186,75 м до 184,67 м. Рельєф проектних ділянок (поз. №1...№3, арк ДПТ-3...ДПТ9-7) рівнинний позначки поверхні коливаються від 185,5 м до 184,70 м.

В геотектонічному відношенні територія знаходиться в межах району Пд.-Сх околиці Східноєвропейської платформи. За гідрогеологічним поділом описувана територія належить до 1-го гідрогеологічного району в межах Передкарпатського артезіанського басейну. За інженерно – геологічними характеристиками територія складена пісками, суглинками, глинами

Фізико – геологічні процеси та явища, несприятливі для розміщення обслуговування об'єктів на даній земельних ділянках відсутні.

2.2. Клімат

Клімат Ковельського району помірно-континентальний, із м'якою зимою і теплим літом, зтяжною весною та осінню. Середньорічна кількість опадів — 586 мм. У теплий період року випадає до 70 % опадів.

У зв'язку з рівнинним характером поверхні Волинської області тут не спостерігається значних контрастів у розподілі по території температури повітря. Зниження температури повітря відмічається взимку в напрямку з заходу на схід. Із зимових місяців найтеплішим є грудень, середньомісячна температура якого становить по області -4,0...0,0°C.

Найхолоднішим зимовим місяцем є січень, причому найнижчі середньо-січніві температури повітря -4,5°C. спостерігаються на сході області.

Липневі температури по області коливаються в межах 18,4-18,8°C. Інколи в липні трапляються відхилення від середньої багаторічної.

Середньорічні температури повітря в межах області становлять 7,0-7,5°C, а амплітуда річних коливань – від 23 до 24,9°C. Величини річної амплітуди збільшуються на схід у зв'язку зі зростанням континентальності клімату області в цьому напрямі.

Характеристика термічного режиму області буде неповною, якщо не зважати на екстремальні температури: найнижчі (абсолютний мінімум) і найвищі (абсолютний максимум). Крайні значення температур характеризують ступінь денного нагрівання повітря і нічного охолодження.

Найнижчі температури повітря в області спостерігаються при вторгненнях континентального арктичного повітря. Тільки три літні місяці: червень, липень і серпень – мають додатний абсолютний мінімум (0-5°C), дев'ять місяців – від'ємне значення абсолютного мінімуму. В окремі роки абсолютні мінімуми коливаються в широких межах, особливо в січні і лютому, коли вони досягають -31...-39°C. Такі абсолютні мінімуми температури повітря спостерігаються приблизно один раз на 50 років. Низьким температурам сприяють форми рельєфу.

Абсолютний максимум температури повітря спостерігається в області з приходом теплих повітряних мас з Атлантичного океану або з Малої Азії. При таких умовах циркуляції взимку температура повітря може підніматися до 10-14°C, а влітку до 30-39°C

Важливою характеристикою термічного режиму є суми температур, якими визначаються потреби рослин в теплі.

Глибина промерзання ґрунту в області незначна і в середньому становить 20-25 см. Навіть у найсуворіші зими промерзання ґрунту не перевищує 110 см, але в окремі роки він не промерзає і сніг випадає на мокрий ґрунт

2.3. Ґрунти

За природними умовами область поділяється на три зони: північно-поліську, південно-поліську та лісостепову. Північно-поліська зона, що займає 3/4 території області,— це плоска низовина, яка в районі Ковеля і Любомля має невеликі підвищення. Тут багато лісів, чагарників, боліт і торфовищ. Південно-поліська і лісостепова зони області мають хвилястий рельєф, розташовані вони переважно на Волино-Подільській височині.

В області багато річок та озер. По річці Західному Бугу проходить державний кордон України з Польською Народною Республікою. Ріки поліської частини області (Прип'ять, Турія, Стир, Стохід) мають низькі береги і весною широко розливаються, утворюючи численні протоки. Майже всі річки багатководні, місцями глибокі, мають сплавне і деяке транспортне значення. Озера, яких в області налічується понад 220, багаті рибою. У верхів'ях річки Прип'яті є група озер, серед них — озеро Світязьке (одне з найбільших на Україні), а також Пулемецьке, Люцемір, Перемут, Біле, Турське, Оріхове та інші.

2.4. Рослинність

На території земельної ділянки відсутні цінні зелені насадження які підлягають збереженню.

3. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих земельних ділянок;
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності праці та обслуговування населення на земельних ділянках;
- забезпечення запроектованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Територія для розробки ДПТ, на даний час є окремою ділянкою, що відноситься до території сільськогосподарського призначення.

Вплив автотранспорту на дану територію – високий, оскільки з північної частини проходить **автошлях М-07 (Київ — Ковель — Ягодин)**.

Даним ДПТ не вноситься змін до раніше розробленої містобудівної документації. Детальним планом території передбачено уточнення і доповнення містобудівної документації на новому, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі уточнення поверховості забудови та забезпечення перспективного населення об'єктами громадського обслуговування.

Архітектурно-планувальна організація території

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Проектом передбачено зміну поділ та зміну цільового призначення земельної ділянки №1 «для ведення особистого селянського господарства» (див арк. ДПТ-2), під земельні ділянки №1...№3 «для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу» (див арк. ДПТ-3...ДПТ-7). Також детальним планом передбачено встановлення параметрів забудови проектної території.

Територія земельної ділянки №1 площею 0,5000 га (для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу), передбачає розміщення:

- Операторної з торговим приміщенням та навісом, 1 поверх (поз.1 арк. ДПТ-3...ДПТ-7), площею забудови – 900,0 м²;

Прогнозована торговельна площа становить – 150,0м².

Прогнозована площа навісу – 700,0м².

- Шести резервуарів рідкого моторного палива (поз.2 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

Прогнозований об'єм резервуарів, становить – 200,0м³.

- Аварійного резервуару рідкого моторного палива (поз.3 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

Прогнозований об'єм резервуару, становить – 80,0м³.

- Резервуар СВГ з паливороздавальною колонкою (поз.6 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

Прогнозований об'єм резервуару, становить –80,0м³.

- Паливоприймальної колонки рідкого моторного палива (поз.4 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Трьох паливороздавальних колонок рідкого моторного палива (поз.5 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Брудовідстійника з бензомасловловлювачем (поз.7 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);
- Резервуар для збору очищених дощових стоків (поз.8 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);
- Локальних споруди повної біологічної очистки (поз.9 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);
- Майданчиків для стоянки велосипедів;
- Майданчиків для сміттєзбірників, користування якими передбачено суміжно з власником земельної ділянки №2 (див арк. ДПТ-3...ДПТ-7).

За межами ділянки №1 передбачено влаштування: майданчика для тимчасової парковки 23-х легкових автомобілів та майданчика для тимчасової парковки 3-х вантажних великогабаритних автомобілів.

Територія земельної ділянки №2 площею 0,5000 га (для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу), передбачає розміщення:

- Торгово-офісної будівлі зі станцією технічного обслуговування та мийкою, ,
максимальна поверховість – 2 поверхи (поз. №14, лист ДПТ-3...ДПТ-7), площею забудови –
1440,0м²;

Кількість постів станції технічного обслуговування – 4 шт;

Кількість постів мийки – 4 шт;

Прогнозована торговельна площа – 150,0м²;

Прогнозована площа офісних приміщень – 180,0м²;

- Двох пожежних резервуарів з сухими та мокрими колодязями (поз.9 арк. ДПТ-3...ДПТ-7),
користування якими передбачено суміжно з власниками усіх проектних ділянок;

- Станція біологічної очистки (поз.11 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Станції знезараження (поз.12арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Резервуару технічних рідин (поз.13арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

Також в межах ділянки №2 передбачено влаштування: майданчика для тимчасової парковки 5-х легкових автомобілів та майданчика для тимчасової парковки 4-х вантажних великогабаритних автомобілів, майданчика для велосипедів та шахтного колодязя.

Територія земельної ділянки №3 площею 1,0000 га (для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу), передбачає розміщення:

- Торгово-офісної будівля з мотелем і мийкою, максимальна поверховість – 2 поверхи
(поз. №15, лист ДПТ-3...ДПТ-7), площею забудови – 1440,0м²;

Кількість постів мийки – 2 шт;

Прогнозована торговельна площа – 150,0м²;

Прогнозована площа офісних приміщень – 180,0м²;

Прогнозована кількість номерів мотелю– 17 шт;

Прогнозована кількість місць кафе – 20 шт.

- Брудовідстійника з бензомасловловлювачем (поз.7 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Станція біологічної очистки (поз.11 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Станції знезараження (поз.12арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Резервуару технічних рідин (поз.13арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

Також в межах ділянки №3 передбачено влаштування: майданчика для парковки 26-ти легкових автомобілів та майданчика для тимчасової парковки 39-ти вантажних великогабаритних автомобілів, майданчика для велосипедів, майданчика для сміттєзбірників, шахтного колодязя та КТП (комплектної трансформаторної підстанції).

3.1 Ситуаційний план

Проектована територія знаходиться на території Хворостівського старостинського округу Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області та межує:

- З півночі – автошлях М-07 (Київ — Ковель — Ягодин);
- З півдня – проектовані червоні лінії шириною 15,0м;
- З заходу – проектовані червоні лінії, шириною 20,0м;
- Зі сходу – землі сільськогосподарського призначення.

3.2 Планувальний каркас та система розселення

Запроектована територія знаходиться за межами населених пунктів.

Містобудівною документацією передбачено формування:

- Ділянки №1 (див. арк ДПТ-3...ДПТ-7) під БП АЗС, тип БП АЗС прийнято – А-III, розміщення резервуарів паливо-мастильних матеріалів на території АЗС – підземне, розміщення резервуарів СВГ - наземне. Пропускна спроможність БП АЗС передбачена – більше 150 заправок на годину. Прогнозовані відвідувачі заправки – жителі села Хворостів та водії які рухаються автошляхом М-07.

- Ділянки №2 (див. арк ДПТ-3...ДПТ-7) під СТО (станцію технічного обслуговування) на чотири автомобілі, мийку на 4 автомобілі, торгові приміщення для продажу комплектуючих для автомобілів та офісні приміщення для розміщення логістичних центрів. Прогнозовані відвідувачі даного комплексу – жителі села Хворостів та водії які рухаються автошляхом М-07. Прогнозована кількість створених робочих місць – 40 од.

- Ділянки №3 (див. арк ДПТ-3...ДПТ-7) під мийку на 2 автомобілі, торгові приміщення для продажу продуктів та господарських товарів, кафе на 20 місць, мотелю на 17 номерів та офісні приміщення для розміщення логістичних центрів. Прогнозовані відвідувачі даного комплексу – жителі села Хворостів та водії які рухаються автошляхом М-07. Прогнозована кількість створених робочих місць – 40 од.

Зв'язок між територіями здійснюватиметься по існуючій та раніше запроектованій мережі доріг з твердим покриттям.

Доступ до майданчиків на території ділянок передбачено влаштувати вільним для усіх відвідувачів.

Користування пожежними резервуарами (поз. 10 ДПТ-3...ДПТ-7) передбачено власниками усіх проектних ділянок за спільною згодою.

Парковка розташована за межами ділянок передбачена для використання власниками усіх суміжних ділянок.

4. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

На даний час проектна територія детального плану сформована існуючими закадастрованими земельними ділянками приватної власності з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства.

Перелік існуючих та проектних ділянок в межах розробки ДПТ наведено на листах (ДПТ-10...ДПТ-12).

Території в межах червоних ліній відносяться до земель комунальної власності та належать Хворостівському старостинському округу Вишнівської сільської ради Ковельського району Волинської області. Якщо червоні лінії перетинають закадастровану раніше земельну ділянку, тоді на даній ділянці встановлюється сервітут обмеженого користування згідно з чинним законодавством.

Детальним планом передбачено зміну меж та цільового призначення ділянки №1 (лист ДПТ-2), для ведення особистого селянського господарства (кадастровий номер

0723386500:03:001:0936) під земельні ділянки №1...№3 (лист ДПТ-3...ДПТ-7) для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

5. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах розробки Детального плану території відсутні природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

Згідно нормативно-правових актів України, освоєння територій вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на охорону і відродження екосистем і встановлення безпечних умов експлуатації.

Несприятливий вплив на навколишнє середовище буде чинити транзитний автотранспорт який проходитиме по проектних та існуючих вулицях, АЗС та СТО та стоянки для автомобілів. Дані про викиди наведені в розділі СЕО (стратегічна екологічна оцінка) який розробляється спільно з даною містобудівною документацією

Аналіз екологічного стану свідчить про те, що територія в межах розробки проекту, в екологічному відношенні відповідає санітарним вимогам щодо розміщення громадської забудови.

6. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проектна територія обмежена:

Червоними лініями існуючих запроектованих проїздів:

- існуючої магістральної дороги автошляху М-07 – 50,0м;
- запроектованих вулиць – 15,0 ... 20,0м;

Межі червоних ліній прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Лініями регулювання забудови .

- існуючої магістральної дороги автошляху М-07 (дорога загальної мережі I категорії), від бровки земляного полотна до житлової забудови – 100,0м;
- запроектованих вулиць – 6,0м;

Відстань від червоних ліній до ліній регулювання забудови прийнята відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДСП-173.

Охоронними зонами електромере:

- повітряних ЛЕП, потужністю 35 кВ – 10,0м;

Охоронні зони електромереж та мереж зв'язку прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та Постанови №1455 від 27.11.2022р.

Охоронними зонами мереж водопроводу та каналізації:

- мережа водопроводу – 5,0м;
- мережа самопливної каналізації – 3,0м;

Охоронні зони прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів та ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

7. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРЬСКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Відстань від споруд АЗС до посівів сільськогосподарських культур встановлюється не менше 30,0м, згідно з п10.8.19 ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Перед розміщенням підземних резервуарів узгодити з власником суміжної ділянки №4 (див арк. ДПТ-11) дотримання необхідної відстані до посівів сільськогосподарських культур

Режим забудови території, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій, та є обов'язковим для врахування під час розроблення землевпорядної документації.

Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельною ділянкою, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельної ділянки.

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально – економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини. В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

Зонінгові правила дозволяють зміну використання земельної ділянки її власнику чи орендарю в залежності від прибутковості чи попиту на ринку даного виду використання.

Функціональний зонінг є складовою детального плану. Включає в себе, згідно з концепцією детального плану, організацію умов, норм та стандартів забудови земель, проектування та розташування будівель на землі відповідно до функціональних зон населеного пункту. Він дозволяє особам, які мають право володіти, використовувати та забудовувати земельні ділянки, знати від самого початку, які типи використання, споруди чи будинки можуть бути встановлені ними на даній території. Це також дає змогу вибирати із кількох варіантів найбільш прийнятний, що в кінцевому результаті дає власнику чи орендарю можливість отримання прибутку.

Кожна зона розглядається з позиції досягнення функціональної цілісності, а також економічної соціальної достатності.

Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній доріг;
- ліній регулювання забудови;
- охоронних зон від інженерних споруд та комунікацій.

7.1 Розміщення житлового фонду

Даною містобудівною документацією не передбачено розміщення об'єктів житлового фонду на проектованій території. Також за межами території відсутні житлові об'єкти на які можуть накладатися санітарні зони від запроектованих об'єктів.

7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах проектної розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається. При розробленні спеціалізованої документації на виділені ділянки, в межах території, можливе проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів.

7.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах території проектування не передбачено розміщення виробничих об'єктів. Також за межами території відсутні виробничі об'єкти які мають санітарні зони що обмежують використання запроектованої території.

7.4 Збереження традиційного середовища

На території проектної ділянки відсутні:

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони;
- об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини;
- історичні ареали населених місць;
- історико-культурні заповідники;
- історико-культурні заповідні території;
- охоронювані археологічні території;
- музеї.

Архітектурна композиція території проектування виконується з врахуванням ситуації що склалась.

8. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Обслуговування населення здійснюється шляхом продажу пального та супутніх товарів в роздріб на території АЗС, також на запроектованих об'єктах передбачено сервісне обслуговування автотранспорту та стоянки для автомобілів. Село Хворостів не є адміністративним центром. Орган місцевого самоврядування – сільська рада розташована в с. Вишнів.

9. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Транспортні зв'язки між територією, що проектується, з центром села та прилеглими територіями здійснюються за допомогою вулиць та доріг відповідного призначення (згідно з проектом ДПТ).

При плануванні заходів щодо організації транспортного обслуговування населення потрібно виходити з завдань забезпечення круглорічних регулярних зв'язків населених пунктів з місцями праці та відпочинку, а також адміністративно-культурними і виробничими центрами.

Проектна документація з будівництва вулиць і проїздів розробляється окремим проектом, який враховує інтенсивність руху транспорту і пішоходів, тип забудови та рельєфу місцевості.

9.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Під'їзд до проектних будівель і споруд передбачено з існуючого магістрального автошляху М-07 (дорога I категорії) та запроектованих вулиць з твердим покриттям. На даній території передбачається високий рівень автомобілізації.

Загальна кількість стоянок в межах проектної території становить:

- для великогабаритного автотранспорту - 46 машино-місць;
- для легкових автомобілів – 54 машино-місця.

9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Проектні вулиці і проїзди мають зв'язок автошляхом М-07 автомобільний шлях міжнародного значення Ковель-Ягодин.

Для безпеки пішоходів на в межах детального плану території запроектовані наземні пішохідні переходи. В місцях виїзду автомобільного транспорту на магістральні вулиці та дороги необхідно влаштовувати спеціальні дорожні знаки або світлофори для безпечного руху автомобілів.

9.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

На проектних земельних ділянках запроектовано АЗС, мийки та СТО. Зв'язок з об'єктами дорожньо-транспортної інфраструктури передбачено здійснювати по системі існуючих та проектних вулиць і доріг з твердим покриттям.

9.4 Організація громадського транспорту

На даний час в межах проектної території, а саме по автошляху М-07 передбачено рух громадських транспортних засобів таких як маршрутне таксі та автобусів . Найближчі зупинки громадського транспорту (автобусні, маршрутного таксі) знаходяться на існуючому автошляху М-07 з півночі запроектованих ділянок. Одним з пріоритетних напрямків розвитку території проектування, є створення нових напрямків руху громадського транспорту в тому числі і по території існуючої вулиці.

9.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проектом передбачено влаштування нових пішохідних доріжок. Червоні лінії нанесені на детальний план території згідно чинними нормативними документами.

9.6 Організація паркувального простору

На розрахунковий період в проектом передбачено 100 машино-місць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

Загальна площа майданчиків для зберігання велосипедів становить 30,0м².

Розрахункова кількість машино-місць для земельних ділянок №1...№3 (листи ДПТ-3...ДПТ-5) наведена в таблиці 1.

Таблиця 1

| № з/п | Найменування | Норма машино-місць | Кількість автостоянок за нормою | Показники за проектом |
|-------|---|---|---------------------------------|-----------------------|
| 1. | Магазини з площею 100-500м ² | На 100м ² торгової площі 1-2 машино-місць | 5 | - |
| 2. | Мотелі | На 100 номерів 100 машино-місць | 17 | - |
| 3. | Кафе | На 100 місць у залі 8-10 машино-місць | 2 | - |
| 4. | Офісні приміщення | На 100 працюючих та одночасних відвідувачів 5-10 машино-місць | 5 | |
| | Всього: | | 29 | 100 |

Очікуваний рівень автомобілізації передбачається 29 автомобілів.

На проектній території запроектовано 100 відкритих автостоянок.

Автостоянки передбачено використовувати суміжно власниками усіх земельних ділянок. Віддаленість автостоянок, призначених для тимчасового зберігання 150м (згідно п.10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2019). Відстані від місць проживання власників транспортних засобів до автостоянок для постійного зберігання автомобілів не перевищують 700м (згідно п.10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2019).

10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

На території проектування знаходяться існуючі та запроектовані нові інженерні мережі та споруди. Підключення проектних будівель та споруд до мереж електропостачання,

передбачити по централізованих системах, після їх влаштування, згідно технічних умов наданих власниками даних мереж. Споруди водопостачання та каналізації передбачено влаштувати Локальні. Після влаштування централізованих мереж водопостачання та каналізації передбачити підключення проєктованих споруд до даних мереж згідно технічних з технічними умовами.

10.1. Водопостачання

Проєктом передбачено 2 шахтних колодязі на потреби об'єктів соціально-побутового призначення. Також передбачено 2 пожежних резервуари з сухими та мокрими колодязями для забезпечення потреб з пожежогасіння. Джерелом водопостачання є підземні води водоносних горизонтів.

Розрахункова потреба у воді проєктної території ДПТ визначена згідно:

- Площа об'єктів соціально-побутового призначення – 1522,0 м²;
- Загальна площа озеленення території – 15413,0 м².

Норми водоспоживання прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-74:2013. Розрахункова потреба у воді наведена у таблиці 2.

Таблиця 2

| № з/п | Склад водоспоживачів | Од виміру. | Нормований показник | Розрахунковий показник |
|-------|--|---------------------|---------------------|------------------------|
| 1. | Об'єкти соціально-побутового призначення (на 20 м ²) | тис. м ³ | 0,1 | 7,61 |
| 2. | Протипожежні потреби (1 пожежа) | тис. м ³ | 20 | 20 |
| 3. | Полив зелених насаджень (на 1м ²) | тис. м ³ | 0,003 | 13,4 |
| 4. | Витрати води на мийку автомобілів (1 пост) | тис. м ³ | 20 | 2,4 |
| | Всього: | | | 43,41 |

У разі влаштування централізованих мереж водопостачання передбачити підключення проєктованих споруд до даних мереж. Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проєктних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

Згідно 8.14 «ДБН В.2.3-15:2007» Витрати води на миття автомобілів визначаються за характеристикою застосовуваного мийного обладнання, його продуктивності та часу миття автомобіля.

Згідно 8.15 У разі застосування системи зворотнього водопостачання для миття автомобілів на заключній стадії мийного процесу потрібно передбачити обмивання зовнішніх поверхонь їхніх кузовів свіжою водою (180 л зворотньої води на миття кузова і низу автомобіля та 20 л свіжої води з системи господарсько-питного водопроводу на ополіскування кузова автомобіля).

Проєктом детального плану передбачено будівництво

- Торгово-офісної будівлі зі станцією технічного обслуговування та мийкою на 4 пости;
- Торгово-офісної будівлі з мотелем і мийкою на 2 пости.

Пропускнну здатність одного поста мийки приймаємо 2 автомобілі на годину, а графік роботи мийки 10 год/добу.

Отже загальна витрата:

- зворотньої води становитиме $180 \times 6 \times 2 \times 10 = 21600$ л/день
- свіжої води з системи господарсько-питного водопроводу $20 \times 6 \times 2 \times 10 = 2400$ л/день

10.2. Каналізація

На території проектних ділянок передбачено розміщення локальні споруди повної біологічної очистки, станцій біологічної очистки, станцій знезараження, резервуарів технічних рідин.

Розрахункова потреба у воді проектної території ДПТ визначена відповідно до площі об'єктів соціально-побутового призначення – 1522,0 м²;

Проектом прийнята локальна роздільна система каналізації.

Схема каналізування: стічні води проектних ділянок ДПТ по мережі самопливних колекторів надходить до локальних очисних споруд, в яких очищуються та фільтруються, з можливістю зберігання очищеної води та використанням її для поливу території. Норми водовідведення прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-75:2013. Розрахунковий об'єм стічних вод від проектної території ДПТ наведено в таблиці 3.

Таблиця 3

| № з/п | Склад водоспоживачів | Од виміру. | Нормований показник | Розрахунковий показник |
|-------|--|---------------------|---------------------|------------------------|
| 1. | Об'єкти соціально-побутового призначення (на 20 м ²) | тис. м ³ | 0,1 | 7,61 |
| | Всього: | | | 7,61 |

У разі влаштування централізованих мереж водовідведення передбачити підключення проєктованих споруд до даних мереж. Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проєктних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

Скид господарсько-побутових стоків передбачається здійснювати в проєктні блочно-модульні очисні споруди типу «Biobox Pro-15». Очищені води можуть відводитись в пожежні резервуари, використовуватись для поливу території, або для потреб мийки автомобілів, також в разі необхідності очищені дощові води можуть вивозитись автоцистернами згідно договору з спеціалізованою організацією.

Зовнішня мережа дощової каналізації з місць локальних забруднень забезпечує самопливне відведення дощових і талих вод з місць зливу та роздачі ПММ, площадок тимчасового зберігання автотранспорту та з території АЗС, для очистки на сепаратор нафтопродуктів типу «Biobox -N-10».

Очищені води відводяться в резервуари-накопичувачі. Вода із резервуарів - накопичувачів використовується для поливу території, для чого видаляється насосним обладнанням, що забезпечує подачу води для системи зрошення з необхідною продуктивністю та напором.

Для запобігання попадання палива у систему дощової каналізації з вузлів зливу палива у випадку розгерметизації автоцистерни необхідно встановлювати колодязі з трьох ходовим краном. Для прийняття аварійного розливу нафтопродуктів передбачено встановити аварійний резервуар рідкого моторного палива.

Зовнішня мережа дощової каналізації забезпечує самопливне відведення дощових і талих вод з проєктних будівель та території в резервуари-накопичувачі.

На колодязях, що розташовуються в зоні радіусом 50 м від АЗС (модуль з підземним резервуаром), передбачити по дві кришки, простір між кришками повинен бути засипаний піском прошарком не менше 0,15 м, або ущільнено іншим матеріалом, що виключає проникнення газу в колодязь у випадку його витоку.

Очисні споруди експлуатують у відповідності з виробничою інструкцією, складеною на підставі вимог відповідних проєктів будівель та споруд, «Інструкції по експлуатації очисних споруд нафтобаз, наливних пунктів перекачувальних станцій і АЗС» і затвердженою керівництвом підприємства, якому воно підпорядковується.

Перелік пропонованих до встановлення очисних споруд наведено на листах креслень та в розділі 3 даної записки.

Тип, технічні та технологічні характеристики, в тому числі ступінь очистки стічних вод, будуть визначатись на наступних стадіях проектування.

10.3. Електропостачання

Розрахункова потреба у електричній енергії проектної території ДПТ визначена згідно: площі об'єктів соціально-побутового призначення – 1522,0 м²; Біля проектної території знаходяться існуючі лінії електропередач 35кВ. В межах проекту ДПТ запроєктовано комплектну трансформаторну підстанцію.

Споживачами електричної енергії є: силові і освітлювальні установки житла, сфери обслуговування та зовнішнє освітлення території. Норми електропостачання прийняті згідно ДБН В.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-23:2010 та правил улаштування електроустановок. Розрахункові навантаження на електромережі наведені в таблиці 4

Таблиця 4

| № з/п | Склад електроспоживачів | Од виміру. | Нормований показник | Розрахунковий показник |
|-------|---|------------|---------------------|------------------------|
| 1. | Об'єкти соціально-побутового призначення (на 1 м ²) | кВт | 0,2 | 304,4 |
| | Всього: | | | 304,4 |

Підрахунок навантажень виконано згідно ДБН В.2.5-23:2010 "Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення".

Розрахункове електронавантаження будівель та споруд громадського призначення здійснювалось в проекті по узагальнених питомих розрахункових навантаженнях на вводах цих споруд та будівель по таблицях, приведених в ДБН В.2.5-23:2010.

Під'єднання інженерних мереж електропостачання до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

11. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

11.1.Інженерна підготовка і захист території

Існуючі інженерно-захисні споруди та території зі складними інженерними умовами на в межах ділянки проектування - відсутні.

Вертикальне планування території виконано вибіркоким методом з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу - абсолютні відмітки на проектованій території коливаються від 186.45 м до 184.3 м;
- максимального збереження ґрунтів;
- відведення поверхневих вод;
- мінімального обсягу земляних робіт і дисбалансу земляних мас.

Повздовжні ухили вулиць та проїздів прийняті у відповідності з нормами. На графічному матеріалі встановлено напрямки стоку води.

На схемі інженерної підготовки території наводяться елементи вертикального планування - повздовжні ухили доріг, проектні та існуючі відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання вулиць та проїздів (дивись креслення).

На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування бетонної плитки. Відведення поверхневих вод з проектованої території здійснюється по ухилах проїздів на запроєктовані вулиці.

Інженерна підготовка території проекрованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічно-го стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод;
- використання гумусового шару.

Згідно оцінки території за природними умовами, проектна територія відноситься до сприятливої для будівництва. Уквітн рельефу 1-10%.

Інженерно-геологічні умови сприятливі для будівництва і не потребують спеціального інженерного захисту території ДПТ.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 проведена інженерно-будівельна оцінка території. Виділена одна категорія територій - території, сприятливі для забудови.

В геоморфологічному відношенні - це плато та пологі схили. Ухил території не перевищує 10%.

Інженерна підготовка виконується на усій території проектування крім існуючої території транспортної інфраструктури в межах магістральних вулиць та доріг. Загальна площа території що потребує інженерної підготовки становить – 4,000 га.

В межах проектних ділянок передбачено розміщення брудовідстійників з бензомасловловлювачами для запобігання розтіканню забрудненої води від автомобілів за межі проектних ділянок

11.2. Благоустрій території

Основною зоною формування озелених територій є зелені насадження загального та обмеженого користування.

Озелененням передбачено створення захисних посадок по периметру земельних ділянок з урахуванням забезпечення достатнього провітрювання та інсоляції. Види насаджень, їх розміщення будуть вибрані з урахуванням існуючої рослинності і ґрунтово-кліматичних умов за дотриманням садово-паркових вимог.

Проектні проїзди та пішохідні доріжки в межах території проектування передбачено виконати з бетонної бруківки.

Проектні дороги в межах території проектування передбачено виконати з асфальтобетону.

Площа озеленення в межах проектної території становить – 15413,0 м².

- втому числі існуюче озеленення – 10960,0 м²;
- втому числі проектне озеленення – 4453,0 м²;

Площа проїздів з твердим покриттям – 17571,0 м².

- втому числі існуюче мощення – 3188,0 м²;
- втому числі проектне мощення – 14383,0 м²;

11.3. Використання підземного простору

На проектній ділянці відсутні наявні у підземному просторі об'єкти, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій, крім інженерних мерж.

11.4. Поводження з відходами

Розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів від населення, об'єктів соціально-побутового призначення складає наведено в таблиці 5.

Таблиця 5

| № з/п | Відходи | т/рік |
|-------|----------------------------------|--------------|
| 2. | Об'єкти громадського призначення | 99,7 |
| 3. | Сміття з вулиць (10%) | 10,0 |
| | Всього: | 109,7 |

Норми накопичення твердих побутових відходів прийнято згідно нормативних вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Проектом детального плану території прийнята роздільна система санітарного очищення. Санітарна очистка території має бути планово-регулярною і здійснюватись органами ЖКГ або іншими службами. Сухе побутове сміття, тверді побутові відходи та вуличне сміття вивозиться на місцеву сміттесортувальну станцію. Порядок збирання побутових відходів та частота їх вивезення визначається місцевою радою за погодженням з санепідемстанцією. Вивезення твердих і рідких побутових відходів здійснюється у місця, які погоджуються замовником з Волинською райСЕС.

У процесі експлуатації, технічного обслуговування і ремонту рухомого складу автотранспорту на території ділянок можуть утворюватись промислові відходи: відпрацьовані моторні оливи, трансмісійні оливи, консистентні мастила, нафтопродукти, які змиваються з агрегатів і вузлів під час мийки, відпрацьована гальмівна рідина, антифриз і вода з систем охолодження, електроліт і свинцевий шлам, фільтри і брудне ганчір'я, відходи ацетиленових генераторів, зношені шини тощо. Утворення даних відходів ненормоване і залежить від багатьох факторів, таких як: кількість автомобілів що будуть обслуговуватись, графіку роботи СТО та мийки, технологічного обладнання, виду послуг які будуть надаватись власники СТО, що вирішується при наступних стадіях проектування.

Прийнято промислові відходи будуть збиратись в окремі герметичні ємності та контейнери, по мірі накопичення, та вивозитись до спеціалізованих організацій які займаються переробкою або утилізацією таких відходів згідно складеного договору та відповідності до вимог чинного природоохоронного та санітарного законодавства.

Для недопущення порушень природоохоронного, санітарного та земельного законодавства, передбачити:

- Обов'язки суб'єктів господарської діяльності у сфері поводження з відходами, здійснювати відповідно до ЗУ "Про управління відходами";
- території земельних ділянок убезпечити від проливів нафтопродуктів, змішування токсичних небезпечних відходів з твердими побутовими відходами, для зберігання промислових відходів облаштувати належні місця тимчасового зберігання таких відходів;
- проводити дослідження мулу очисних споруд на вміст забруднюючих речовин;

Для забезпечення санітарного очищення проектних ділянок необхідна наступна санітарна техніка згідно таблиці 6.

Таблиця 6

| № з/п | Найменування техніки | Кількість, шт. |
|-------|---|----------------|
| 1. | Сміттевоз | 1 |
| 2. | Контейнери для збору твердих побутових відходів | 4 |

Першочергові заходи санітарного очищення на території ДПТ

1. Впровадити роздільний метод збору твердих побутових відходів із наступним їх використанням, як вторинна сировина та утилізацією.
2. Улаштування ділянок по збору твердих побутових відходів із забезпеченням їх контейнерами і огорожею.
3. Оснащення служб по санітарному очищенню ЖКГ малою санітарною технікою.
4. Підготовка кадрів по санітарному очищенню проектної території.

12. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Розвиток рівня автомобілізації на сучасному етапі розвитку економіки України визначається не тільки соціальною значущістю, а й можливістю його використання як потужного інструмента розширення споживчого попиту на товар тривалого користування — автотранспорт, а також підвищення на основі цього темпів економічного зростання у суміжних галузях української економіки. Будівництво будівель і споруд є додатковим драйвером економічного зростання, зниження інфляції, скорочення дефіциту державного бюджету, зниження рівня безробіття, стабілізації грошового обігу, зміцнення гривні.

13. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

Торгово-офісна будівля зі станцією технічного обслуговування та мийкою (поз. 14 арк ДПТ-3...ДПТ-7) передбачена II ступеня вогнестійкості. Отже від даної будівлі до точки забору води з резервуарів допускається приймати відстань – не менше ніж 10,0м, згідно з п.13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання».

Згідно з п.13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання» відстань до точки забору води з резервуарів до споруд та установок ЛРЗ, ГР та ГГ допускається приймати – не менше ніж 40,0м.

Згідно з п.15.2 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання» для водозабірних споруд (шахтних колодязів) розташованих у сприятливих санітарних, топографічних та гідррогеологічних умовах, розмір першого поясу ЗСО допускається зменшувати, але вони повинні становити не менше ніж 15м.

Згідно з п. 10.7.6 "ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» ширину магістральних доріг (у червоних лініях) слід визначати 50-90м.

Згідно з п. 6.2.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання» допускається приймати зовнішнє протипожежне водопостачання з ємкостей (резервуарів):

- окремо розташованих громадських будівель об'ємом до 1000 м³;
- автозаправних станцій, автозаправних комплексів, що розташовуються за межами населених пунктів;

Допускається не передбачати протипожежне водопостачання для таких об'єктів:

- окремо-розташованих за межами населених пунктів підприємств громадського харчування (їдальні, закусочні, кафе тощо) при об'ємі будівлі до 1000 м³ і підприємств торгівлі до 150м².

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих суміжних земельних ділянок;
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності праці на земельних ділянках;
- забезпечення запроєктованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Архітектурно-планувальна організація території

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Згідно з п. 10.8.19 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» по периметру об'єктів що знаходяться на території АЗС передбачено наземне покриття, що не поширює полум'я по своїй поверхні в разі необхідності (при наступних стадіях проектування) є можливість влаштування зораної смуги завширшки не менше 5 м по периметру проектної ділянки.

14. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Згідно з планом функціонального зонування території (арк. ДПТ-4), та відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, виділено таку основні зони:

14.1. Зона транспортної інфраструктури (№1) - 2,0000 га.

Код виду функціонального призначення території - 20605.0;

Назва виду функціонального призначення території - території закладів з обслуговування автотранспортних засобів

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 08.01; 12.04; 12.1;

Супутні види - 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02;

14.2. Зона транспортної інфраструктури площею (№2) - 2,1909 га.

Код виду функціонального призначення території - 20606.0;

Назва виду функціонального призначення території - території вулиць та доріг;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 08.01; 12.13.

Супутні види - 07.07; 11.07

14.3. Зона земель сільськогосподарського призначення - 0,2853 га.

Код виду функціонального призначення території - 30100.0;

Назва виду функціонального призначення території - території під ріллею та перелогами;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01

Супутні види - 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

15. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Даної містобудівною документацією враховано положення затвердженої містобудівної документації. Під час реалізації детального плану території необхідно здійснювати проектні та вишукувальні роботи, врахувати стратегії, програми, плани, проекти та інші документи державного планування, затверджених сільською, селищною і міською радою.

Слід зазначити, що реалізація рішень детального плану території вимагає не лише наявності значних фінансових ресурсів, але перед усім – реалізації послідовної, зваженої та принципової політики розвитку села згідно рішень генерального плану.

При цьому необхідно визнати, що ДПТ є концептуальною стадією містобудівної документації та базується на містобудівних та економічних прогнозах. Відповідно певні рішення ДПТ, особливо щодо функціонального призначення територій можуть коригуватись в ході дії генерального плану.

Особливу увагу слід звертати на реалізацію рішень щодо інженерно-транспортного та соціального забезпечення територій проектування. Проте є рішення, які мають перш за все послідовно і неухильно виконуватись мешканцями села та органами місцевого самоврядування. І насамперед це трасування вулиць, доріг та коридорів інженерних мереж, фіксація їх в червоних лініях і неухильне дотримання даних червоних ліній в ході проектування. Саме дотримання червоних ліній і заборона відведення землі і будівництва в червоних лініях мають ключове значення для сталого розвитку населеного пункту.

Резервування територій вулиць, доріг в червоних лініях – це формування транспортного та інженерного каркасу і гарантія майбутнього розвитку, розвитку і покращення вуличної мережі, прокладання інженерних мереж, доступу спеціального автотранспорту, забезпечення надійних транспортних зв'язків в місті та районі, тощо.

Улаштування та розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури слід здійснювати як за кошти бюджетів різного рівня так і з залученням для цих потреб коштів забудовників в порядку, визначеному чинним законодавством щодо встановлення граничного розміру залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів».(ст.271 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Внесення змін в містобудівну документацію може здійснюватись у встановленому порядку за обов'язковим погодженням з розробником містобудівної документації. Внесення змін у містобудівну документацію регулюється Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та підзаконними актами і нормативами ДБН.

Примітки:

*Відповідно до підпункту 6 пункту 44 «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926» виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує доступ до матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні шляхом:

- надання їх за запитом на інформацію;
- оприлюднення метаданих на національному геопорталі та забезпечення доступу до відповідних геопросторових даних на геоінформаційних сервісах;
- оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних, на:
 - єдиному державному веб-порталі відкритих даних;
 - офіційному веб-сайті Мінінфраструктури;
 - веб-сайті сільської, селищної, міської ради та веб-сайті замовника (протягом п'яти робочих днів з дня затвердження).

**Відповідно до наявної інформації на порталі Єдиної електронної системи у сфері будівництва з 24.02.2022 року до завершення воєнного стану Держателем електронної системи прийнято рішення про обмеження розміщення інформації на публічному порталі!
Посилання: https://e-construction.gov.ua/mbd_discuss

16. ТЕХНІКО ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

| Назва показника | Одиниця виміру | Існуючий стан | Значення проектних показників | | |
|---|---------------------------|---------------|--|--|---|
| | | | Коротко-строковий період (до 5-ти років) | Середньо-строковий період (6-10 років) | Довго-строкова перспектива (понад 10 років) |
| Територія | | | | | |
| Територія в межах проекту, у тому числі : | га/% | 4,4760/100 | 4,4760/100 | 4,4760/100 | 4,4760/100 |
| Транспортної інфраструктури | га/% | 2,1909/48,95 | 4,1909/93,6 | 4,1909/93,6 | 4,1909/93,6 |
| Сільськогосподарського призначення | га/% | 2,2853/51,06 | 0,2853/6,4 | 0,2853/6,4 | 0,2853/6,4 |
| Площа забудови території | га/% | - | 3916/8,8 | 3916/8,8 | 3916/8,8 |
| Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт | | | | | |
| Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі : | км | 0,247 | 0,617 | 0,617 | 0,617 |
| Магістральні вулиці, міжнародного значення | км | 0,247 | 0,247 | 0,247 | 0,247 |
| Вулиці та проїзди | км | - | 0,370 | 0,370 | 0,370 |
| Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання автомобілів | маш.-місце | - | 100 | 100 | 100 |
| Інженерне обладнання | | | | | |
| <i>Водопостачання</i> | | | | | |
| Водоспоживання, всього | тис. м ³ /добу | - | 43,41 | 43,41 | 43,41 |
| <i>Каналізація</i> | | | | | |
| Сумарний об'єм стічних вод | тис. м ³ /добу | - | 7,61 | 7,61 | 7,61 |
| <i>Електропостачання</i> | | | | | |
| Споживання сумарне | МВт | - | 0,000304 | 0,000304 | 0,000304 |
| <i>Інженерна підготовка та благоустрій</i> | | | | | |
| Територія що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин | га | - | 2,600 | - | - |

ВИХІДНІ ДАНІ