ТОВ «Моя Земля»
ЄДРПОУ 34605133

Замовник: Коритнянська сільська рада

Шифр: 79/19

Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд в с.Кінчеш на тер.Коритнянської сільської ради Ужгородського району, Закарпатської області

ТОВ **«Моя Земля»**

ГАП **Андрусишин Р.П.**

с. Іза-2019

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка
	Титульний аркуш	стор. 1
79/19 З	Зміст	стор. 2
79/19 ПГ	Підтвердження ГАПа	стор. 4
79/19 ВУ	Відомості про учасників	стор. 5
79/19 ПЗ	**І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**	
	1 . ПЕРЕДМОВА	стор. 7
	1.1. Містобудівна оцінка території, виділеної під територію житлового будинку.	стор. 8
	1.2.1 Стан навколишнього середовища.	стор. 8
	1.2.2 Використання території.	
	1.2.3 Характеристика будівлі (за видами, поверховістю, технічним станом).	стор. 8
	1.2.4 Характеристика об’єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини.	стор. 8
	1.2.5 Характеристика інженерного обладнання.	стор. 8
	1.2.6 Характеристика транспорту.	стор. 8
	1.2.7 Характеристика озеленення і благоустрою.	стор. 8
	1.2.8 Характеристика планувальних обмежень.	стор. 9
	2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ	стор. 9
	2.1 Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).	стор. 9
	2.2 Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна, тощо).	стор. 9
	2.3 Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об‘єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.	стор. 9
	2.4 Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).	стор. 9
	2.5 Основні принципи планувально-просторової організації території.	стор. 9
	2.6 Житловий фонд та розселення.	стор. 10
	2.7 Система обслуговування населення, розміщення основних об‘єктів обслуговування.	стор. 10
	2.8 Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.	стор. 10
	2.9 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	стор. 10

	2.10 Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	стор. 10
	2.11 Комплексний благоустрій та озеленення території.	стор. 10
	2.12 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	стор. 11
	2.13 Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 до 2 років.	стор. 11
	2.14 Організація дорожнього руху	стор. 11
	2.15 Протипожежні заходи	стор. 11
	3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	стор. 11
	4. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ	стор. 12
79/19 ДПТ	**ІІ. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ**	стор. 16
79/19 ДПТ	**ІІІ. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**	
	1. Схема розташування території у планувальній структурі генерального плану с.Кінчеш М 1:5000; Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту М1:5000;	арк.1
	2. План існуючого використання території суміщений із опорним планом та схемою планувальних обмежень М1:2000;	арк.2
	3. Проектний план суміщений із схемою проектних планувальних обмежень та планом червоних ліній М1:2000;	арк.3
	4. Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1: 2000.	арк.4
	5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:2000.	арк.5
	6. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:2000.	арк.6

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ РОЗРОБЛЕНА ЗГІДНО З ЧИННИМИ НОРМАМИ, ПРАВИЛАМИ, ІНСТРУКЦІЯМИ ТА ДЕРЖАВНИМИ СТАНДАРТАМИ.

Головний архітектор проекту Андрусишин Р.П.

(Сертифікат АА №000747, АА №000795)

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
ДПТ	ГАП	Андрусишин Р. П.	
	Архітектор	Лутчин Т.В.	

І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

II. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

ПЕРЕДМОВА.

Проект детального плану території виконаний з метою деталізації архітектурно-планувальних рішень з урахуванням раціонального розташування об’єктів нового будівництва, а також здійснення інженерного забезпечення в межах проектованих територій. Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлових будинків , господарських будівель та споруд в с. Кінчеш на тер.Коритнянської сільської ради , Ужгородського району розроблений на підставі таких даних:

- Плану меж земельної ділянки;
- Топогеодезичного знімання М 1:500;
- Рішення Коритнянської сільської ради
- Натурних обстежень.

В проекті враховані вимоги ДБН Б2.2-12:2018 «Планування і забудова території», ДБН Б.2.4-2-94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДСТУ-Н Б Б. 1-8:2009 «Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

1.1 Містобудівна оцінка території, виділеної під територію житлового будинку.

1.2.1 Стан навколишнього середовища.

В даний момент, на територіях проектування відсутні промислові та складські об‘єкти. Території знаходиться поряд з існуючою житловою забудовою, громадською територією (АЗС «Народна» з південного боку) та землями сільськогосподарського призначення с.Кінчеш.

1.2.2 Використання території.

На даний час цільовим призначенням ділянок є – територій сільськогосподарського призначення. Проектом передбачено зміну цільового призначення земельних ділянок з земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлових будинків , господарських будівель та споруд. Ділянки, що передбачені мають площу 8,6724 га (Ділянка №1 – 1,7086 га, Ділянка №2 – 1,9993 га, Ділянка №3 – 1,8472 га, Ділянка №4 – 1,8461 га, Ділянка №5 – 1,2706 га.)

Ділянки на які розробляються ДПТ розташовані в північній частині села Кінчеш і обмежені:

- з сходу–землями загального користування (житлова вулиця) Коритнянської с/р.
- з півдня – землями громадської забудови та землями загального користування (автодорога) Коритнянської с/р;
- з півночі – землями сільськогосподарського призначення Коритнянської с/р.
- з заходу – землями сільськогосподарського призначення (для індивідуального садівництва) та землями житлового фонду Коритнянської с/р;

1.2.3 Характеристика будівлі (за видами, поверховістю, технічним станом).

Ділянки вільні від забудов.

1.2.4 Характеристика об’єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини.

На територіях опрацювання об’єкти культурної спадщини та землі історико-культурної спадщини відсутні.

1.2.5 Характеристика інженерного обладнання.

По територіям опрацювання проходять інженерні обладнання:

- Повітряна лінія електропередач 0.4 Кв
- Повітряна лінія електропередач 10 Кв
- Повітряна лінія електропередач 35 Кв
- Мережа вуличних фонарів
- Мережа водопроводу.

1.2.6 Характеристика транспорту.

На даний момент транспортне обслуговування територій ДПТ здійснюється від існуючої вулиці.

1.2.6 Характеристика озеленення і благоустрою.

Цінні зелені насадження та благоустрій на територіях проектування відсутні.

Проектом передбачено впорядкування та влаштування благоустрою для проектованих вулиць, які проходить біля територій, зокрема вирівнювання проїзної частини та влаштування асфальтного покриття.

1.2.7 Характеристика планувальних обмежень.

Планувальними обмеженнями для території ДПТ:

- Повітряні лінії електропередач;
- Прибережно-захисна смуга меліоративної канави 6м.
- Автодорога.

2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ.

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

Території проектування вільні від забудови. Планувальна організація житлової території зумовлена ситуацією, що склалася, санітарно-гігієнічними, охоронними, протипожежними, технологічними вимогами та вулично-дорожньою мережею.

Врахування всіх природних та інженерно-технічних чинників дало змогу закласти житлові утворення оптимальних розмірів та сформувати раціональні для освоєння даної території параметри окремих ділянок з додержанням вимог щодо їх площі.

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

Територія проектування ДПТ відноситься до – території приватної власності

2.3 Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об‘єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

Режим забудови території проектування передбачає використання даної території для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд однородинного типу.

2.4 Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважний вид використання - житлова територія.
Супутні види – розташування допоміжних об‘єктів обслуговування.
Поверховість споруд – від 1 до 3 поверхів висотою не більше 10м.
Відсоток забудови земельної ділянки – до 30%.

2.5 Основні принципи планувально-просторової організації території.

Раніше розроблена містобудівна документація на території опрацювання відсутня. Основні принципи планувально-просторової організації на території опрацювання це будівництво житлових будинків та господарських споруд для їх обслуговування. Також проектом передбачені впорядкування та благоустрій території за рахунок влаштування асфальтованої проїзної частини, з урахуванням ухилів і відкосів.

2.6 Житловий фонд та розселення.

Ділянки на які розробляються ДПТ розташовані в північній частині села Кінчеш і обмежені:

- з сходу–землями загального користування (житлова вулиця) Коритнянської с/р.
- з півдня – землями громадської забудови та землями загального користування (автодорога) Коритнянської с/р;
- з півночі – землями сільськогосподарського призначення Коритнянської с/р.
- з заходу – землями сільськогосподарського призначення (для індивідуального садівництва) та землями житлового фонду Коритнянської с/р;

2.7 Система обслуговування населення, розміщення основних об‘єктів обслуговування.

Розташування об‘єктів обслуговування населення в межах території опрацювання ДПТ – АЗС «Народна»

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

Передбачається облаштування і благоустрій існуючих вулиці, які на даний момент мають асфальтне, місцями щебневе покриття. З цих вулиць буде здійснюватися під’їзд до ділянок проектування.

Покриття реконструйованого вулиці – асфальтобетонне.

2.9 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Інженерне забезпечення ділянки пропонується здійснювати від існуючих інженерних мереж згідно ТУ певних інстанцій.

На І чергу передбачається

- електропостачання від мереж села 0,4 кВт;
- газопостачання від газопровідних мереж села низького тиску;
- телефонізація від мереж електрозв’язку села;

На ІІ чергу

- водопостачання від водопровідних мереж села;
- каналізування до каналізаційних мереж села.
-

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

На наступних стадіях проектування повинно бути запроектоване нормативне відведення поверхневих вод від проектованих споруд - влаштуванням в межах території детальної забудови централізованої каналізації з прокладанням каналізаційних мереж в червоних лініях проїзду і підключенням до централізованої каналізаційної мережі згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Використання підземного простору для влаштування окремих підземних споруд не передбачається.

2.11 Комплексний благоустрій та озеленення території.

Комплексний благоустрій передбачає влаштування під‘їзду із твердим асфальтованим покриттям до проектованої споруди та замощення ФЕМ довкола споруд.

2.12 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Проектом передбачається здійснення вертикального планування території, влаштування водовідвідних канав вздовж реконструйованих проїздів, огородження територій житлової забудови.

Житлова територія шкоди навколишньому середовищу – не несе.

2.13 Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 до 2 років.

На етап від 1 до 2 років передбачається будівництво, введення в експлуатацію та експлуатація житлових будинків, господарських будівель та споруд.

2.14 Організація дорожнього руху

Під'їзд автотранспорту до будинків здійснюється із північної, південної та східної сторони ділянок – з існуючої вулиці.

Рух транспортних засобів по проїздах регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини.

Дорожні знаки II типорозміру установлюються в зеленій зоні вулиць на відстані 0,6 м від бордюру до краю дорожнього знаку і на висоті 2,0 м.

Дорожня розмітка наноситься морозостійкими емалевими фарбами. На проїзну частину наноситься осьова лінія проїзду, яка розділяє протилежні напрямки руху.

2.15 Протипожежні заходи

Вимоги до протипожежної безпеки відповідно до діючих норм та положень генерального плану, пожежогасіння забезпечується пожчастиною району (на перспективу пождепо села).

3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Проектні рішення ДПТ розроблено згідно Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», а саме: Статті 3 «Основні принципи охорони навколишнього природного середовища».

Відповідно до нормативно-правової бази України було прийнято ряд зобов’язань:

1) пріоритетність вимог екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів;

2) виконання ряду заходів, що гарантують екологічну безпеку середовища для життя і здоров'я людей, а також запобіжний характер заходів щодо охорони навколишнього природного середовища;

3) планова діяльність не передбачає суттєве вилучення будь-якого невідновного ресурсу;

4) проектне спрямування на збереження просторової та видової різноманітності і цілісності природних об'єктів і комплексів;

5) узгодження екологічних, економічних та соціальних інтересів суспільства на основі поєднання міждисциплінарних знань екологічних, соціальних, природничих і технічних наук та прогнозування стану навколишнього природного середовища в рамках проведення процедури Стратегічної екологічної оцінки проекту детального плану території було обґрунтовано;

6) забезпечення загальної доступності матеріалів детального плану території відповідно до вимог Закону України "Про доступ до публічної інформації" шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, у

загальнодоступному місці приміщення органу місцевого самоврядування, що розкриває питання щодо гласності і демократизму при прийнятті рішень, реалізація яких впливає на стан навколишнього природного середовища, формування у населення екологічного світогляду;

7) компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

8) оцінка ступеню антропогенної зміненості територій, сукупної дії факторів, що негативно впливають на екологічну обстановку;

9) поєднання заходів стимулювання і відповідальності у справі охорони навколишнього природного середовища;

10) використання отриманих висновків моніторингу та комплексу охоронних заходів об'єкту для виконання можливостей факторів позитивного впливу на охорону довкілля.

На підставі проведеного аналізу зроблено висновок що розроблений «Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд в с. Кінчеш на тер. Коритнянської сільської ради, Ужгородського району, Закарпатської області» відповідає вимогам державним та регіональним стратегічним документам, реалізація заходів планової діяльності не справляє значного негативного впливу на стан довкілля та здоров'я населення.

4. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Найменування	Площа, га	Примітки
1.	Загальна площа території опрацювання	**21,207**	
2.	Площа ділянок, щодо яких здійснюється ДПТ - Ділянка № 1 – - Ділянка № 2 - - Ділянка № 3 - - Ділянка № 4 – - Ділянка № 5 -	**8,6718** **1,7086** **1,9993** **1,8472** **1,8461** **1,2706**	
3.	Площа забудови, з яких:	**0,1253**	
	- площа забудови території опрацювання	0.1056	
	- площа забудови ДПТ	0.0197	
4.	Площа замощення, з яких:	**0,4571**	
	- площа замощення території опрацювання	0.3590	
	- площа замощення ділянки ДПТ	0.0981	
	Площа озеленення, з яких:	**0.7059**	
	- площа озеленення території опрацювання	0.3808	
	- площа озеленення ділянки ДПТ	0.3251	

ПРИМІТКА: На основі затвердженого ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землевпорядною організацією.

Графічні матеріали детального плану території виконані в системі координат та можуть бути переведені у систему УСК-2000 спеціалізованою землевпорядною організацією при переведенні земельних та містобудівних кадастрів у дану систему.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого

органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою. Детальний план території не підлягає експертизі.

РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови та розташованих в межах території ДПТ)

Форма згідно наказу Мінрегіонбуду
від 07.07.2011 N 109

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Коритнянська сільська рада,
с. Кінчеш, Ужгородського району, Закарпатської області
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: **житлова забудова;**

2. Інформація про замовника: **Коритнянська сільська рада;**

3. Наміри забудови: **будівництво та обслуговування житлових будинків;**

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **земельні ділянки в с. Кінчеш на тер. Коритнянської сільської ради, Ужгородського району, Закарпатської області.**

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: **після погодження та затвердження ДПТ, розробки та затвердження тех.документації на землю;**

6. Загальна площа території опрацювання: **21, 207 га;**
Площа ділянок щодо яких здійснюється ДПТ: **8,6718 га.**

7. Цільове призначення земельної ділянки: **будівництво та обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд;**
8. Посилання на містобудівну документацію: **генеральний план населеного пункту;**

9. Функціональне призначення земельної ділянки: **територія житлової забудови.**

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:
- площа території опрацювання- **21,207 га;**
- площа ділянки –**8,6718 га;**
- гранична висота – **12 м.**

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: **до 12 м;**

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: **до 30 %;**

3. Максимально допустима щільність:**3000 метрів корисної площі на 1 гектар;**

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: **не регулюється;**

5. Планувальні обмеження:
- **Повітряні лінії електропередач;**
- **Прибережно-захисна смуга меліоративної канави 6м.**
- **Автодорога.**

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: **згідно ДБН Б2.2-12:2018 «Планування і забудова території»;**

7. Охоронні зони інженерних комунікацій: **згідно ДБН Б2.2-12:2018;**

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань: **згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": провести інженерні вишукування;**

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): **проїзди - асфальтобетонне покриття, та майданчики – тротуарна плитка типу ФЕМ. Елементи благоустрою на земельних ділянках - огородження, ліхтарі освітлення, озеленення;**

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: **заїзди на ділянку організовувати з реконструйованої вулиці**

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: **не вимагається;**

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: **немає.**