ТОВ «Моя Земля»
ЄДРПОУ 34605133

Замовник: Коритнянська сільська рада

Шифр: 78/19

Розроблення детального плану території с. Кінчеш кварталу обмеженого вулицями Шевченка, Фізкультурна, Сонячна, траса Київ-Чоп (автошлях Кінчеш-Розівка)

ТОВ **«Моя Земля»**

ГАП **Андрусишин Р.П.**

с.Іза-2019

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка
	Титульний аркуш	стор. 1
ЗМ	Зміст	стор. 2,3
СП	Склад проекту	стор. 4
ПД	Підтвердження ГАП'а	стор. 5
ВУ	Відомості про учасників	стор. 6
ПЗ	**І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**	
	1. Перелік матеріалів детального плану території (ДПТ).	стор. 8
	2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.	стор. 8
	2.2 Кліматичні умови	Стор.7
	2.3 Інженерно-геологічна будова району	Стор.8
	3. Стисла історична довідка.	стор. 11
	4. Оцінка існуючої ситуації:	стор. 11
	4.1. Аналіз стану навколишнього середовища.	стор. 12
	4.2. Використання території	стор. 12
	4.3. Характеристика будівель	стор. 12
	4.4. Характеристика інженерного обладнання.	стор. 12
	4.5. Характеристика транспорту.	стор. 12
	4.6. Характеристика озеленення та благоустрою.	стор. 12
	4.7. Планувальні обмеження.	стор. 12
	5. Основні принципи планування та забудови території.	стор. 12
	6. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови.	стор. 13
	7. Характеристика видів використання території.	стор. 13
	8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачені для перспективної містобудівної діяльності.	стор. 14
	9. Переважні, супутні і допустимі види використання територій.	стор. 14
	10. Житловий фонд та розселення.	стор. 14
	11. Система обслуговування населення.	стор. 14
	12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів.	стор. 14
	13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд.	стор. 15
	14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	стор. 16
	15. Комплексний благоустрій та озеленення території.	стор. 16
	16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища. Заходи цивільної оборони.	стор. 16
	17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 10 років.	стор. 17
	18. Перелік вихідних даних.	стор. 17
	19. Техніко-економічні показники детального плану території.	стор. 17
	20. Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок	Стор.18

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ЗМ			
Розробив		Лутчин Т.				Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
Перевірив		Андрусишин					ДПТ	2	
ГАП.		Андрусишин					ТОВ «Моя Земля»		

	II. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ	
	2.1 Рішення про надання дозволу на розробку детального плану території Коритнянської сільської ради	Стор.22-23
	2.2 Свідоцтво про Державну реєстрацію юридичної особи (копія)	Стор.24
	2.3 Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (копія)	Стор.25-27
	2.4 Копія документа, що посвідчує особу (паспорт індифікаційний код) (копія)	Стор. 28-29
	2.5 Копія Кваліфікаційного сертифікату архітектора	Стор.30
	2.6 Завдання на розроблення детального плану території	Стор.31
	2.7 Договір на розробку містобудівної документації	Стор.32-33
	2.8 Акт здачі-прийняття виконаних робіт	Стор.34
	2.9 Протокол погодження про договірну ціну за послуги	Стор.35
	2.10 Кошторис	Стор.36
ГП	**III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**	
	Схема розташування в планувальній структурі генерального плану с. Кінчеш М1:5000	арк.1
	План існуючого використання території суміщений із опорним планом та схемою існуючих планувальних обмежень М 1:1000	арк.2
	Проектний план суміщений із та схемою планувальних обмежень, М1:1000.	арк.3
	Схема організації руху транспорту та пішоходів суміщена із планом червоних ліній М 1: 1000, поперечні профілі вулиць М 1:100	арк.4
	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000	арк.5
	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:1000	арк.6
	IV. ДОДАТКИ	

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3	4
I		**Вихідні дані для проектування**	
II		**Пояснювальна записка**	
III		**Графічна частина**	
	арк.1	Схема розташування в планувальній структурі генерального плану с. Кінчеш М1:5000	
	арк.2	План існуючого використання території суміщений із опорним планом та схемою існуючих планувальних обмежень М 1:1000	
	арк.3	Проектний план суміщений із та схемою планувальних обмежень, М1:1000.	
	арк.4	Схема організації руху транспорту та пішоходів суміщена із планом червоних ліній М 1: 1000, поперечні профілі вулиць М 1:100	
	арк.5	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:1000	
	арк.6	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000	

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	СП			
Розробив		Лутчин Т..				Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
Перевірив		Андрусишин					ДПТ	4	
ГАП		Андрусишин					ТОВ «Моя Земля»		

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

Головний архітектор проекту Андрусишин Р.П.

(Сертифікат АА №000747, АА №000795)

						ПД			
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Підтвердження ГАП'а	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Лутчин Т.					ДПТ	5	
Перевірив		Андрусишин					ТОВ «Моя Земля»		
ГАП		Андрусишин							
.									

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ

Підприємство, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ «Моя Земля»	ГАП	Андрусишин Р.П.	
	Архітектор	Лутчин Т.В.	

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ВУ			
Розробив		Лутчин Т.				Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
Перевірив		Андрусишин					ДПТ	6	
ГАП		Андрусишин					ТОВ «Моя Земля»		

II. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Перелік матеріалів детального плану території (ДПТ).

ТОМ 1 - пояснювальна записка ДПТ.

ТОМ 2 - графічні матеріали ДПТ (6 аркушів).

Склад графічних матеріалів (для кварталів відповідно):

Аркуш 1. Схема розташування в планувальній структурі генерального плану с. Кінчеш М1:5000

Аркуш 2. План існуючого використання території суміщений із опорним планом та схемою існуючих планувальних обмежень М 1:1000

Аркуш 3. Проектний план суміщений із та схемою планувальних обмежень, М1:1000.

Аркуш 4.. Схема організації руху транспорту та пішоходів суміщена із планом червоних ліній М 1: 1000, поперечні профілі вулиць М 1:100

Аркуш 5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000

Аркуш 6. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:1000

Підстава для розроблення детального плану території суміщеного з генеральним планом населеного пункту

Детальний план території земельних ділянок виконаний з метою деталізації архітектурно-планувальних рішень з урахуванням раціонального розташування об’єктів нового будівництва, а також здійснення інженерного забезпечення в межах проектованої території, а також зміни цільового призначення Ділянок №3,5,6,8 з земель для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в землі для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту, розроблений на замовлення Коритнянської сільської ради, згідно Рішення Коритнянської сільської ради №333 від 17.11.2017 року «Про розробку детального плану території в межах населеного пункту с. Кінчеш ».

В проекті опрацьована територія площею – 7,3365 га.

Площа ділянок щодо яких здійснюється ДПТ – 3,3039 га

- Ділянка №1 – 0,4434 га;
- Ділянка №2 – 0,0100 га;
- Ділянка №3 – 0,1433 га;
- Ділянка №4 – 0,0450 га;
- Ділянка №5 – 0,1375 га;
- Ділянка №6 – 1,4300 га;
- Ділянка №7 – 0,2000 га;
- Ділянка №8 – 0,3015 га;
- Ділянка №9 – 0,1262 га;
- Ділянка №10 – 0,4670 га;

Розрахунковий термін реалізації детального плану території – від 3 до 10 років.

В проекті враховані основні рішення Генерального плану населеного пункту с. Кінчеш.

Проект розроблений у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", ДБН Б2.2-12:2018 «Планування і забудова території», ДСП-173 "Державні санітарні правила планування та забудови населеного пункту", ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території", ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

2.1. Загальна характеристика території населеного пункту та його соціально-економічні умови.

Село Кінчеш ужгородського району розташоване в південному напрямку відносно міста Ужгород, через село проходить автодорога міжнародного значення Київ-Чоп.

Населення становить 328 осіб (станом на 2001 рік).

Орган місцевого самоврядування –Коритнянська сільська рада.

Ділянки детального плану території обмежені вулицями Шевченка, Фізкультурна, Сонячна, траса Київ-Чоп(автошлях Кінчеш - Розівка).

2.2. Кліматичні умови.

Проект розроблений для будівництва в IIIБ кліматичному районі з наступними кліматичними характеристиками:

- середня літня температура +17,1 °С, зимова -2,7°С.
- найнижча температура досягає -28°С, найвища +40°С.
- розрахункова зимова температура зовнішнього повітря-18°С.
- нормативне снігове навантаження - 100 кг/м
- швидкісний натиск вітру - 27 кгс/м
- нормативна глибина промерзання ґрунту 0,7 м.
- рельєф території спокійний
- сейсмічність - 7 балів.

До початку розробки наступних стадій проектування (в т.ч. РП) мають бути виконані інженерно-геологічні вишукування на предмет уточнення сейсмічності майданчика.

2.3. Інженерно - геологічна будова району.

На теренах Закарпатської області Ужгородський район займає південно-західну частину, межує на півдні і заході з Угорщиною і Словаччиною. На території району знаходяться два міжнародні пункти пропуску, які відкривають дорогу до Європи. На сході район межує з Берегівським і Мукачівським районами, а на півночі - з Перечинським районом. На північно-західній частині району розміщений обласний центр Закарпатської області - м. Ужгород. Територія району характеризується підвищеною сейсмічністю, а останні роки - паводками, які наносять значні збитки господарству.

З епохи нижньої крейди (або трохи раніше) і до кінця палеогену (36 мільйонів років тому) на території Зовнішніх Карпат формувався глибокий прогин, у якому накопичувалися потужні товщі флішових осадів. У внутрішній частині флішового басейну відбувалися підводні виверження спилітів і кератофірів, але великої сили вони не мали. В епоху верхньої крейди потужні тектонічні рухи у Внутрішніх Карпатах сприяли впровадженню гранітних інтрузій, які прийнято називати банатитами (від назви провінції Банат у Південних Карпатах, де вони найбільше інтенсивно виявилися). Утворення усередині корових кислих магм, дуже сильно насичених газами після впровадження інтрузій, привело до грандіозних вулканічних вивержень. Вибухи досягали величезної сили й вулканічний попіл розносився на сотні кілометрів від джерела. Липаритовий вулканізм тривав близько 30 мільйонів років (верхній палеоген і міоцен). Основна частина липаритових вулканів розташовувалася на території Угорщини. На території Закарпаття вони існували в низинних районах від кордону з Угорщиною до міста Берегова.

Переломний момент наступив на границі палеогену й неогену (25-26 мільйонів років тому). Із цього часу почали діяти сили стиску земної кори. Флішовий басейн був зім'ятий і перетворений у складчасте гірське спорудження. Цей період геологи називають інверсійним, коли дно западини, що утворить водойма, виходить з-під рівня води, становився сушею, і тут уже відбувається не нагромадження опадів, а руйнування раніше утворених порід.

Уздовж складчастої зони, що здіймає, компенсуючи підняття складчастої флішової зони утворилися прогини - Закарпатський внутрішній. Закарпатський внутрішній прогин з'явився на твердому фундаменті Внутрішніх Карпат. У прогинах накопичувалися потужні товщі піщано-глинистих опадів із прошарками липаритових туфів, а також утворилися шари бурого вугілля і покладу кам'яної солі.

Розвиток Закарпатського внутрішнього прогину супроводжувалося глибокими розколами внутрішньо карпатського масиву на окремі блоки. По між блоковими розривами з верхньої мантії піднімалася магма. На поверхні вона утворила потужні гряди вулканічних порід. У результаті виник так званий ланцюг похованих вулканів, що оголюються в районі сіл Великої Доброни, Дрисини й до Шаланок. У пліоцені (10-12 мільйонів років тому) у центральній частині Внутрішніх Карпат утворилася Міжгірська (Велика Угорська) западина, у бортових частинах якої тривав андезитовий вулканізм, що сформував протяжну Вигорлат-Гутинську вулканічну гряду, що починається на півночі Ужгородського району. Таким чином Ужгородський район у північній і східній частинах займає передгір'я останніх південних відрогів Карпат, так званого Вігорлат-Гутинського вулканічного хребта, який переходить у Потиську низовину.

У геологічному відношенні територія району розташована у зоні Закарпатського внутрішнього прогину, що складений Мукачівською і Солотвинською улоговинами з накладеною на них Вигорлат-Гутинською грядою. До них з півдня прилягає Паннонський серединний масив. Поширені осадочні, магматичні утворення від верхньо-протерозойських до четвертинних. У всіх тектонічних зонах зустрічаються відклади юрської системи. Відклади крейдової системи беруть участь у будові фундаменту Закарпатського внутрішнього прогину. До них тут відносять теригенно-карбонатну флішоїдного типу товщу, складену чорними аргілітами, алевролітами, пісковиками, мергелями й вапняками. Потужність цієї товщі сягає кількох сотень метрів.

Формування низинної рівнини пов'язане з тенденцією до опускання протягом антропогену з акумуляцією алювіальних пісків та галечників.

В цілому ґрунти Ужгородського району сформувались в умовах помірного клімату з достатнім зволоженням, тому переважають різновиди дерново-підзолистих ґрунтів на низинній території та бурі гірсько-лісові, лучно-лісові у гірській місцевості. В рівнинній частині вони утворилися як на давніх, так і на сучасних річкових відкладах. Неглибоке залягання ґрунтових вод сприяє їх оглеєнню, а наявність ділянок лісу – опідзоленню. У межах гірської частини території району чітко відслідковується вертикальна диференціація ґрунтів та рослинного покриву, яка тісно пов’язана з ярусністю рельєфу території. В межах річкових басейнів смуга бурих гірсько-лісових ґрунтів під буковими лісами в західній гірській частині оконтурює висоти від 300 до 900 м нрм.

Дернові ґрунти сформувалися на надзаплавній терасі нижньої течії Тиси, Латориці та Ужа. Вони мають різний ступінь опідзолення і оглеєння, тому виділяють такі їх відміни: дерново-опідзолені, глейові, дерново-глейові ґрунти. Перші розвинулись на підвищених ділянках тераси, де ґрунтові води залягають на більших глибинах; вони мають кращі водоповітряні властивості, але менш гумусовані. Дернові глейові ґрунти утворились там, де ґрунтові води залягають близько до поверхні, а після злив застоюються і на поверхні. Процес оглеєння охоплює весь профіль ґрунту, що негативно відбивається на рості дерев. Ґрунти при висиханні тріскаються на великі брили, це заважає їх обробітку.

В Чопській западині на межиріччі басейнів Тиси і Латориці зафіксовано різновиди ґрунтового покриву: дерново глейові ґрунти поширені на глинистих алювіальних відкладах Тиси, лучно опідзолені глейові на піщано-середньосуглинкових відкладах, а лучні ґрунти – на супіщаних відкладах. При надмірній волозі вони приводять до заболочення річкових долин.

У зниженнях заплав рік поширені лучні й болотні ґрунти. Вони утворились під впливом значного поверхневого зволоження і неглибокого залягання підземних вод. Лучні ґрунти мають грудкувато-зернисту структуру, темно-сіре забарвлення. Вміст гумусу – 4,1-7,6%; вони добре забезпечені поживними речовинами. Після осушення використовуються як кормові угіддя; рідше – як орні землі. Болотні ґрунти поширені менше. Мають зверху намулистий, глибше – торфовий горизонт товщиною до 15 см. Масу намулу і торфу можна використовувати для удобрення полів.

Дерново-підзолисті ґрунти займають підвищені ділянки – горби, гряди під лісовою рослинністю. Вони малогумусні (вміст перегною 1,8-2,8%), безструктурні, кислі, в нижній

частині оглеєні. Погано забезпечені доступними для рослин поживними речовинами. При перезволожені ґрунти запливають, а при висиханні орний шар ущільнюється, що утруднює обробіток.

Ґрунтовий покрив передгір'я на висоті від 175м до 275м складають буроземно-підзолисті ґрунти, які об'єднують у собі властивості підзолистих і бурих лісових ґрунтів. Він простягається вузькою смугою через Ужгородський та прилягаючі райони. Материнська порода цих ґрунтів – щебенюватий делювій магматичних порід. Буроземно-підзолисті ґрунти сформовані також на виположених формах рельєфу на високих терасах річок. Профіль буроземно-підзолистих ґрунтів має значну глибину, але будова профілю та властивості його горизонтів спричиняють незадовільний водно-повітряний режим ґрунтів, що приводить до формування поверхневого стоку та розвитку ерозійних процесів. Тераси середньої течії річки Уж складені щебенюватими піщаними і супіщаними породами, а їх днище вистелено глинистим і суглинковим маловодопроникним делювієм. Тут активно проявляється зсувний процес у долинах басейнових систем та значна еродованість ґрунтів на пологих схилах.

3. Стисла історична довідка.

Невелике с. Кінчеш Ужгородського району Закарпатської області є відносно недавно утвореним. Історія села Кінчеш починається приблизно 120 років тому (раніше це був скоріш хутір, присілок при центральній дорозі).

Є дві версії походження назви села. Згідно першої, після вдалого полювання австрійський цісар подарував землі своїм вельможам, в тому числі й угорському пану Кінчу. Останній збудував на Ровжаші будинок, хлів, інші господарські споруди. Побудувались тут і його діти. Так від прізвища Кінч виникло поселення "Кінчеш тоньо", тобто в перекладі з угорської хутір Кінчеш.

На думку інших експертів, назва села пішла від угорського слова "кінчтар" (скарб, скарбниця). І справді, багаті навколишні землі були скарбом для місцевого населення. Та скоріше скарбом у Кінчеші є люди - мирні, доброзичливі.

Тільки в цьому селі існує унікальна церква, в якій відправляють Богослужіння аж три християнські конфесії: греко-католики, православні та римо-католики.

4. Оцінка існуючої ситуації.

Ділянки детального плану території обмежені вулицями Шевченка, Фізкультурна, Сонячна, траса Київ-Чоп(автошлях Кінчеш - Розівка.

В проекті опрацьована територія площею – 7,3365 га.

Площа ділянок щодо яких здійснюється ДПТ – 3,3039 га

Ділянка, на яких планується відведення ділянок для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків та господарських будівель межують: з житловою вулицею Сонячна, територіями відведеними для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, територіями для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту. Ділянка на яких планується будівництво та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту межують із землями для житлової забудови та землями для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та житловою вулицею Фізкультурна. Ділянки які не змінюють цільове призначення та залишаються територією для будівництва та обслуговування будівель торгівлі межують з територією для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту та межують з житловою вулицею Шевченка та Сонячна.

Рельєф проектованих ділянок пересічений з перепадом на північних захід. Згідно Генерального плану с.Кінчеш (див.арк. №1), ділянки опрацювання знаходяться поряд з проектованою житловою і громадською забудовою та територією для рекреації , тим самим являється придатною для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків, будівель торгівлі та об'єктів фізичної культури і спорту.

4.1. Аналіз стану навколишнього середовища.

Території детального планування розміщено на землях комунальної власності.

поруч з кварталом згідно генерального плану розміщені існуючі житлові будинки господарські будівлі та споруди, АЗС охоронно-захисна зона 50 м.

Рельєф ділянки пересічений, відмітки коливаються від 112,07 до 113,10 м. В цілому стан навколишнього середовища можна охарактеризувати як добрий.

4.2. Використання території

Сучасне функціональне використання земельних ділянок – території ріллі (землі запасу), території для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та території для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури. Межі детального плану території охоплюють квартали, що формуються. Площа проектування детальних планів території для відведення ділянок **3,3099 га.**

4.3. Характеристика будівель

Територія, що проектується частково забудована спорудами для торгівлі- металеві контейнери які пропонується частково перенести. На суміжних територіях розташована існуюча житлова індивідуальна забудова господарські будівлі та споруди, будівлі громадської забудови. Орієнтовна висота цих будівель складає від 6 м до 9м. Будівлі на суміжних ділянках в основному в доброму стані.

4.4. Характеристика інженерного обладнання.

На території детального планування проходить ЛЕП 0,4кВт, яку запроектовано частково перенести.

4.5. Характеристика транспорту.

Основою транспортної інфраструктури для території опрацювання є автошлях Київ – Чоп та вулиці Шевченка, Фізкультурна та Сонячна, проїзди та ґрунтові дороги, які потребують реконструкції та приведення до нормативних показників до параметрів житлових вулиць.

4.6. Характеристика озеленення та благоустрою.

Цінні зелені насадження на території ділянок проектування відсутні. Благоустрій на детальному плані території (ДПТ) відсутній. Слід зазначити, що існуючі дороги потребують трасування, реконструкції та благоустрою.

4.7. Планувальні обмеження.

Планувальними обмеженнями на даному ДПТ є червоні лінії, охоронна зона існуючої та проектованої ЛЕП 0,4кВт, охоронна зона проектованаго газопроводу низького тиску 2м, охоронна зона проектованого водопроводу 5м, охоронна зона проектованої каналізації 3 м, санітарно захисна зона 50 від існуючої АЗС.

5. Основні принципи планування та забудови території.

Територія опрацювання детальним планом знаходиться в селі Кінчеш, Ужгородського району і передбачена Генеральним планом як територія громадської та житлової забудови та територія рекреаційного призначення, і, відповідно, є придатною для будівництва індивідуальних житлових та господарських будівель та споруд, будівель торгівлі та об’єктів спорту.

Проектні рішення ДПТ не суперечать проектним рішенням Генерального плану с. Кінчеш.

Планувальну структуру території формують існуючі вулиці, проїзди та ґрунтові дороги, які в проекті запроектовані відповідно до нормативних показників та відповідно поперечних профілів згідно до вимог ДСТУ. Основним принципом забудови кварталу є компактно-лінійна структура планування, де ділянки розташовуються перпендикулярно до вулиць по всій їхній довжині.

6. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови.

Детальним планом території передбачається відведення ділянок для будівництва індивідуальних житлових будинків – Ділянка №10, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – Ділянка №1, 2, 7, для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту – Ділянка № 3,4,5,6,8,9

На Ділянці №1 запроектовано частково залишити споруди для торгівлі, забезпечені проїздом та проходом до них. На ділянці №2 запроектовано магазин суміщений з зупинкою громадського транспорту. На Ділянці № 3 і 5 запроектовані трибуни для глядачів та автостоянка на 40автомобілів. На Ділянці № 4 залишається існуюча господарська споруда для обслуговування спортивних майданчиків. На Ділянці № 6 запроектовано комплекс нових спортивних майданчиків та господарські споруди для їх обслуговування. На Ділянці № 7 запроектовано споруду для торгівлі. На Ділянці № 8,9 запроектовано розмістити футбольне поле. На Ділянці №10 запроектовано розмістити 4 житлові будинки та господарські споруди. Проектовані житлові будинки знаходяться на відстані мінімум 8м один від одного для забезпечення необхідної кількості інсоляції в житлових кімнатах цих будинків - мін.2,5 год на добу на період від 22 березня до 22 вересня. Відстань від фізкультурних та ігрових спортивних майданчиків до вікон найближчих житлових будинків становить 40 м і більше в залежності від рівнів шуму, що створюються під час їх використання. Всі обмеження відносно проектованих об’єктів встановлені згідно із пунктом 6 та таблицею 6.7 та протипожежних вимог наведених у табл. 15.1. ДБН Б.2.2-12:2018. В подальшому проектуванні та будівництві забудову на суміжних ділянках необхідно розміщувати з урахуванням вище наведених норм відносно даного проекту.

Проектовані ділянки повинні бути огороджені з боку вулиць і сусідніх володінь огорожею висотою не більше 1,5 м.

Виходячи із прийнятого планувального рішення, намірів замовника та діючих норм та правил, прийняті наступні показники проектованих ділянок на даній території для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків:

- орієнтована площа забудови – 90 м²;
- орієнтована висота – до 12 м;
- відсоток забудови ділянки – не більше 20 %;
- проектуються індивідуальні житлові будинки.

Відстані від об’єктів, що проектуються на ділянці:

- до існуючої на сусідніх ділянках забудови – 8 м;
- до червоних лінії проектованих вулиць – мін 3 м мах 12м;
- до господарських будівель – 15 м.
- охоронна зона проектної ЛЕП 0,4кВт 2м, охоронна зона проектованого газопроводу низького тиску 4 м, охоронна зона проектованого водопроводу 5м, охоронна зона індивідуальних очисних споруд типу БІОТАЛ – 8м, охоронна зона проектованої каналізації 3 м, охоронно-захисна зона від АЗС 50 м.

Також є обмеження лініями регулювання забудови:

- від червоних ліній проектованих житлових вулиць – 3 м.

Вище викладені пропозиції можуть уточнюватись і змінюватись на подальших стадіях проектування за умови дотримання основних планувальних параметрів і вимог даного детального плану території.

7. Характеристика видів використання території.

В межах детального плану території відбувається відведення для будівництва індивідуальних житлових будинків та господарських споруд, для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту та для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Згідно з проектом детального планування в межах кварталу знаходяться такі території за функціональним призначенням: житлова, громадська, рекреаційна та територія загального користування (територія проїздів і вулиць в межах червоних ліній).

8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачені для перспективної містобудівної діяльності.

Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території. Забудова вільних територій, функціонально-планувальна і архітектурно-просторова організація території, поверховість будівель здійснюються відповідно до архітектурно-планувальних вимог та Генерального плану забудови с. Кінчеш – забудовується територія, призначена для житлового, рекреаційна та громадського будівництва.

На території, яка розглядається детальним планом, згідно матеріалів Генерального плану, відсутні пам'ятки історичної спадщини та археології.

Протипожежні розриви між проектованими будинками дотримані відповідно до протипожежних вимог наведених у табл. 15.1 - ДБН Б.2.2-12:2018.

9. Переважні, супутні і допустимі види використання територій.

В межах детального плану території відбувається відведення ділянок для будівництва індивідуальних житлових будинків та господарських споруд, для будівництва будівель торгівлі та будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту. Благоустрій даного детального плану території проводиться одночасно зі спорудженням будівель, з організацією твердого покриття, вулиць, проїздів, тротуарів, майданчиків, споруд і прокладенням мереж водопостачання, каналізації та інших інженерних комунікацій, озелененням та встановленням малих архітектурних форм.

За функціональним призначенням територія, що закріплюється за проектованими ділянками, належить до садибної житлової індивідуальної забудови, громадської забудови та рекреаційного призначення згідно генплану с. Кінчеш.

Проектоване цільове та функціональне призначення ділянок, які охоплює детальний план території – для будівництва індивідуальних житлових будинків та господарських споруд, для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту та для будівництва та обслуговування будівель торгівлі відповідає рішенням Генерального плану села.

10. Житловий фонд та розселення.

Житловий фонд забудови даного ДПТ налічує 4 проектованих індивідуальних житлових будинків.

Розрахунок житлового фонду здійснювався виходячи із коефіцієнта сімейності 3,2. Виходячи із вказаного, на території детального плану у проектованій садибній житловій забудові проживатиме орієнтовно 13 мешканців.

Середня площа житлового будинку становить до 80 м^2, а житлова забезпеченість – 32,0 м^2 на одного мешканця.

11. Система обслуговування населення.

Згідно з Генеральним планом с. Кінчеш, ділянка детального планування знаходиться на території житлової та громадської забудови.

Територія обслуговується об'єктами соцкультпобуту с. Кінчеш, с. Коритняни та м. Ужгород.

12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів.

Згідно з генеральним планом села Кінчеш , червоні лінії проектованих вулиць кварталів становлять:

- ***Проектована вулиця – 9м;***
- ***Вулиці в існуючій забудові –- 12 м.***

Забезпечення транспортного під'їзду до проектованих ділянок здійснюється з вул. Сонячна, Фізкультурна, та Шевченка.

На проектованих ділянках, передбачено розташування проїздів та проходів до кожної із запроектованих будівель.

Ширина проїздів в межах червоних ліній запроектована допустима згідно з ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» - 7,5 м проїзди на всіх вулицях запроектовані двохсторонніми.

Вздовж всіх проїздів в межах червоних ліній запроектовано пішохідні тротуари, їхня ширина встановлена згідно ДБН В.2.3-5-2018.

13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд.

Принципи інженерного забезпечення

Даний розділ проекту розроблений на основі архітектурно-планувального розділу та враховуючи рішення Генерального плану с. Кінчеш.

В зв'язку з додатковими навантаженнями на інженерну інфраструктуру забудовникам необхідно передбачити кошти на відрахування в користь власників комунікацій у відповідності з чинним законодавством.

1. Водопостачання:

На території проектованої території централізоване водопостачання відсутнє.

Розрахункова потреба у воді проектованих кварталів становить:

№ п\п	Споживачі	Кількість споживачів осіб, u	Норма водоспоживання, л/добу,g	Середньо-добове водоспоживання, м³/добу ug/1000
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1	Забудова з водопроводом, каналізацією та місцевими водопідігрівачам	1065	210	223,65
2	Невраховані витрати			11,19
3	Полив вулиць та зелених насаджень	1065	45	47,93
	Разом:			282,77

Підключити проектованого водоспоживача можливо до водопровідної мережі м.Ужгород.

Прокладення водопровідних мереж передбачається в межах червоних ліній та на відстані не менше 5 м. від фундаментів будівель і споруд.

Діаметр проектованої водопровідної мережі передбачається не менше 100 мм. Для можливості встановлення на них пожежних гідрантів. Максимальна відстань між гідрантами пропонується 150 м.

Норми на зовнішнє пожежогасіння приймаються згідно СНиП - 15 л/с, вільний тиск в мережі не менше як 10 м – при розрахунковій тривалості пожежі 3 години витрата на зовнішнє пожежогасіння становитиме 162,0 м^3/пожежу.

На наступних стадіях проектування необхідно розрахувати витрати на внутрішнє пожежогасіння і передбачити конкретні місця встановлення пожежних гідрантів.

Каналізація:

На І чергу передбачається каналізування до індивідуальних очисних споруд типу БІОТАЛ.

Розрахункова кількість стічних вод від проектованої забудови приймається по водоспоживанню, за винятком безповоротних втрат (витрат на полив зелених насаджень та доріг) і становить – 224,0 м^3/добу.

Підключити проектовану мережу госппобутових стоків передбачається до проектованої системи каналізації та до проектованих очисних споруд, які пропонується розмістити в південній частині Ділянки № 6 (тип біотал – СЗЗ 15 м).

Прокладка мережі каналізації проектується в межах червоних ліній та у відповідності з мінімальними відстанями до фундаментів будівель, споруд та інших мереж.

Санітарна очистка:

Розрахункове накопичення відходів складає 298,2 тон /рік.

Вивіз сміття передбачається спецавтотранспортом на сміттєзвалище для подальшої його утилізації, у відповідності з ухваленою схемою санітарної очистки населеного пункту.

Газопостачання:

Газ в проектованому кварталі передбачається використовувати від проектованого газопроводу низького тиску на приготування їжі, підігрів води та опалення.

Розрахункова потреба в природному газі становить:

- 0,208 млн. $м^3$/рік.

Електропостачання:

Електропостачання проектованого кварталу передбачається від існуючої енергорозподільчої мережі с. Кінчеш 0,4 кВ.

Питоме навантаження 230,0 кВ год/рік

Розрахункова потужність становить – 368,0 кВ.

Енергоспоживачі в проектованому кварталі відносяться до III ступеня надійності.

Січення та марки кабелів визначається наступними стадіями проектування.

Телефонізація:

Телефонізація проектованої забудови передбачається від існуючої АТС м. Ужгород. Розрахункова потреба в телефонних номерах складає – 8 №.

Радіофікація:

Радіофікація проектованої забудови приймається у відповідності до цілей самооборони та проінформованості громадян і працівників. Кількість радіоточок приймається по телефонних номерах і складає 8 точок.

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

До складу заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки території розроблено на топопідоснові М 1:1000 з січенням горизонталями через 1,0 м. На схемі приведені напрямки і величини проектованих ухилів проїздів, а також проектовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини проїздів на перехрестях і в місцях перегину поздовжнього профілю. (Див.аркуш № 5).

Інженерна підготовка ділянки забезпечується вертикальним плануванням території та проїзду із забезпеченням нормативних повздовжніх та поперечних ухилів. В заходах по інженерній підготовці повинні враховуватися природні умови, характер наміченого використання та планувальна організація території.

В ДПТ вказані напрями і величини повздовжніх ухилів проектованих ділянок, а також проектовані та існуючі відмітки по осях на перехрестях і характерних місцях перегину рельєфу.

Поверхневі стоки потрапляють в кювети і канави після чого скидаються в існуючі меліоративні канави.

15. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Даним детальним планом території передбачено комплексний благоустрій та організація зелених зон. Зокрема вільна від замощення територія буде представлена зоною зелених насаджень, відсоток озеленення ділянки орієнтовно 60 %. На частині ділянок, вільній від використання, передбачається посадка багаторічних фруктових або декоративних дерев, влаштування газону, що сприятиме зменшенню забруднення повітря та покращенню мікроклімату території. Пішохідні доріжки пропонується виконати із бетонної тротуарної плитки.

Згідно з п. 4.27 ДБН Б.2.2-5:2011, зовнішній благоустрій ділянок повинен включати влаштування огорож, проїздів, доріжок, майданчиків відпочинку та господарських майданчиків, декоративне озеленення, що здійснюватиметься у відповідності із загальними архітектурно-планувальними й санітарно-гігієнічними вимогами.

16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища. Заходи цивільної оборони.

Даний розділ виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього, згідно з ДБН Б.1.1-15:2012 “Склад та зміст генерального плану населеного пункту”, та ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 10 років.

Проект розробляється в дві черги. Розрахунковий термін реалізації детального плану території - від 3 років до 10 років. На цей період прогнозується здійснити всі рішення, прийняті в процесі розробки проекту детального планування території.

Черговість реалізації ДПТ:

А) уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, визначення функціонального призначення та параметрів забудови проектованих ділянок;

Б) будівництво споруд, запроектованих детальним планом території;

В) реконструкція та будівництво проектованих вулиць та проїздів для організації двостороннього руху транспорту.

18. Перелік вихідних даних.

- Рішення Коритнянської сільської ради від 17.11.2017 року.
- викопіювання з Генплану с. Кінчеш, Ужгородського району, Закарпатської обл.;
- топографічна зйомка території ділянки М 1:5000;

19. Техніко-економічні показники детального плану території.

№ п/п	Найменування	Площа га	Примітки
1	2	3	9
1.	Загальна площа території, щодо якої здійснюється детальне планування	7,3365	
2.	Площа ділянки, щодо якої здійснюється ДПТ	**3,3039**	
	Ділянка №1	**0,4434**	
	Ділянка №2	**0,0100**	
	Ділянка №3	**0,1433**	
	Ділянка №4	**0,0450**	
	Ділянка №5	**0,1375**	
	Ділянка №6	**1,4300**	
	Ділянка №7	**0,2000**	
	Ділянка №8	**0,3015**	
	Ділянка №9	**0,1262**	
	Ділянка №10	**0,4670**	
3.	Площа забудови, з яких:	**0,2963**	
	- площа забудови території опрацювання	0,0016	
	- площа забудови ДПТ	0,2803	
4.	Площа замощення, з яких:	**2,2741**	
	- площа замощення території опрацювання	1,437	
	- площа замощення ділянки ДПТ	0,837	
	Площа озеленення, з яких:	**4,7661**	
	- площа озеленення території опрацювання	2,5795	
	- площа озеленення ділянки ДПТ	2,1866	

ПРИМІТКА: Відповідно до ст. 19 закону "Про регулювання містобудівної діяльності" на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

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 земельних ділянок детального плану
Детальний план території с. Кінчеш кварталу обмеженого вулицями Шевченка, Фізкультурна, Сонячна, траса Київ-Чоп (автошлях Кінчеш-Розівка)
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: **індивідуальна житлова забудова, споруди торгівлі та рекреації**;

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

3. Наміри забудови: **будівництво житлових будинків, споруди торгівлі та рекреації**;

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **с. Кінчеш кварталу обмеженого вулицями Шевченка, Фізкультурна, Сонячна, траса Київ-Чоп (автошлях Кінчеш-Розівка)**

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

6. Площа земельних ділянок: **3,3039 га;**

7. Цільове призначення земельної ділянки:
Ділянка №1,2,7 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Ділянка №3,4,5,6,8,9 - для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту
Діляка №10 - для будівництва та обслуговування індивідуальних житлових будинків та господарських будівель

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **Генеральний план с. Кінчеш, Ужгородського району, Закарпатської області.**

9. Функціональне призначення земельної ділянки: **територія індивідуальної житлової забудови, громадської забудови та територія рекреації**.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:
- площа території опрацювання –7,3365 га;
- площа ділянок– 3,3039 га;
- гранична висота забудови – 12,5 м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: **до 12,5 м;**

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок: **до 25 %;**

3. Максимально допустима щільність 2500 метрів корисної площі на 1 гектар;

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: **згідно ДБН Б.2.2-12:2018**;

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони): **відсутні.**

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: **згідно ДБН Б.2.2-12:2018**;

7. Охоронні зони інженерних комунікацій: **згідно ДБН Б.2.2-12:2018**;

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 та майданчики - асфальтобетонне покриття**. **Елементи благоустрою на земельних ділянках - огородження, ліхтарі освітлення**.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: **заїзди на ділянку організовувати з існуючої вулиці та нових проектованих вулиць**;

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

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА