

**ОП Львівське обласне проектно - виробниче
архітектурно - планувальне бюро**

Замовник: Виконавчий комітет Червоноградської міської ради

Угода: № 46/21

примірник № _____

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

садибної забудови в південній частині села Рудка
Червоноградської територіальної громади
Червоноградського району Львівської області

Директор _____ А. Біловус

ГАП _____ О. Гурський

ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ДПТ)

I. Пояснювальна записка.

II. Графічні матеріали.

I. Зміст пояснювальної записки

Вступ	1
1. Містобудівні умови	2
2. Природні умови	2
3. Оцінка існуючої ситуації	3
4. Основні принципи планування та забудови території	4
5. Житлова забудова та розселення	5
6. Система обслуговування	5
7. Інші об'єкти	5
8. Вулична мережа і транспортне обслуговування	5
9. Інженерне забезпечення	6
10. Інженерна підготовка території	7
11. Екологічні вимоги та пропозиції благоустрою	8
12. Заходи з реалізації рішень ДПТ	8
13. Переважні та супутні види використання території	8
14. Містобудівні умови та обмеження	9
15. Основні техніко-економічні показники	12
16. Орієнтовні об'єми і вартості зовнішніх інженерних мереж і споруд	12
17. Додатки (документи, вихідні дані)	13

II. Перелік графічних матеріалів:

- Схема розташування території у планувальній структурі села (фрагмент генплану с. Рудка), м 1:10 000	- лист № 1;
- План існуючого використання території, опорний план. Схема планувальних обмежень, м 1:2 000	- лист № 2;
- Проектний план (основне креслення), м 1:1 000	- лист № 3;
- План червоних ліній, м 1:2 000	- лист № 4;
- Схема організації руху транспорту і пішоходів, м 1:2 000. Поперечні профілі вулиць, м 1:200	- лист № 5;
- Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, м 1:2000	- лист № 6;
- Схема інженерних мереж і споруд, м 1:2 000	- лист № 7.

ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) садибної забудови в південній частині села Рудка Червоноградської територіальної громади Червоноградського району Львівської області

Проект ДПТ розроблений на підставі наступних документів та вихідних даних:

1. Рішення Червоноградської міської ради № 311 від 01.04.2021 року про виготовлення Детального плану території садибної забудови в південній частині села Рудка Червоноградської територіальної громади Червоноградського району Львівської області
2. Завдання на розроблення ДПТ.
3. Топографічна зйомка земельної ділянки масштабу 1: 500, виконана ПП «УГП-Груп» (м. Львів, 2021 р.).

Проектна документація виконана у відповідності з діючими законодавчими та нормативними документами:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності",
- Земельний Кодекс України,
- ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території",
- ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій",
- ДБН В.2.3-5-2001 "Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів".
- ДСП № 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів".

Метою проекту ДПТ є:

- визначення параметрів земельних ділянок для обслуговування житлових будівель та споруд;
- визначення містобудівних умов та обмежень для забудови ділянок.

▲ Проектні рішення даного ДПТ базуються на рішеннях і пропозиціях Генерального плану с. Рудка, розробленого КД ПВІ "Львівагропроект" (м. Львів) і затвердженого у 2016 р..

1. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

Територія, на якій передбачається розміщення індивідуальної житлової забудови, знаходиться в південно-західній частині села Рудка (див. лист № 1).

Проектом ДПТ охоплено територію, площею приблизно **45 га**, яка з південної східної та західної сторін обмежена адміністративною межею села, а з північної сторони примикає до кварталів існуючої садибної житлової забудови.

Під'їзд до території проектного кварталу здійснюється по вулицях Гараріна.

Відстань від центральної частини села (перехрестя автодоріг) до проекрованої території становить 1,4 км і більше.

Проектована територія є потенційно привабливою для розміщення кварталу індивідуальної житлової забудови.

Генеральним планом села дана територія передбачена для розміщення індивідуальної житлової забудови.

Головним завданням ДПТ є деталізація планувальної структури та типу забудови на проектованій території у відповідності до рішень генплану села.

2. ПРИРОДНІ УМОВИ

Рельєф

Загальний ухил рельєфу даної території спостерігається в південному напрямку. Перепад відміток в межах території проектування становить орієнтовно 15 м (207 м - 192 м).

Клімат

Клімат району помірно-континентальний, вологий.

Найхолодніші місяці – січень із середньомісячною температурою повітря -4°C . Абсолютна мінімальна температура повітря, як правило, у січні - лютому і становить -34°C , середня температура найбільш холодної п'ятиденки -20°C .

Середня температура опалювального сезону становить $-0,2^{\circ}\text{C}$, а його тривалість 191 доба. Глибина промерзання ґрунту досягає 80 см, максимально - 108 см.

Найтепліший місяць - липень із середньомісячною температурою повітря $+18^{\circ}\text{C}$. Абсолютна максимальна температура повітря становить $+36^{\circ}\text{C}$.

Сума атмосферних опадів за рік в середньому складає 610 мм. Основна кількість опадів ($\sim 75\%$) випадає в теплий період року.

Переважаючими напрямками вітру є: взимку – західні і південно-західні, влітку – західні і північно-західні.

Гідрогеологічні умови

В селі Рудка розвинені водоносні горизонти в усіх відкладах.

В даній місцевості розповсюджений четвертинний водоносний горизонт, який залягає на глибинах від 3 до 5 м і більше.

Геологічні умови

В геологічній будові району села Рудка приймають участь осадові породи кам'яновугільного, юрського, верхньокрейдяного, третинного та четвертинного віку.

Кам'яновугільні відклади представлені пісковиками та глинистими сланцями, глинистими вапняками, прошарками і пластами вугілля, залягають на глибинах від 250 до 500 м.

Вище залягають верхньокрейдові відклади потужністю 200-300 м. Вони представлені мергелистими вапняками з прошарками мергелястих глин, окремленими вапняками, пісковиками, глинами та конгломератами.

Третинні відклади залягають над верхньокрейдяними породами, представлені глинами з прошарками пісковиків.

З поверхні землі повсюдно розповсюджені четвертинні породи, які представлені перешаруванням водонасичених пісків, супісків і суглинків потужністю 8-10 м, а в заплаві р. Рати пісками замуленими, з прошарками торфів і торфами потужністю 2-6 м.

Інженерно-геологічні умови

У тектонічному відношенні село Рудка розташоване в межах південно-західної частини Східноєвропейської платформи. Цю частину платформи також називають Подільською плитою. Осадовий чохол платформи представлений тут палеозойськими утвореннями, які дуже полого занурюються на південний захід, під Карпатську складчасто-покровну споруду. Через це трансресивні верхньокрейдові утворення залягають на різних стратиграфічних горизонтах.

За геологічною будовою сіла частково лежить Волино- Подільська плита платформи і є найдавнішою сушею, яка існує з докембрійського періоду. Внаслідок потужних тектонічних рухів плиту перетяло кілька величезних скидів, що утворюють горсти і грабени, які простяглися з північного заходу на південний схід паралельно сучасному Карпатському хребту. За довгу геологічну історію плиту кілька разів заливало море, на дні якого утворилися морські відклади, що утворюють товщу до 5000 м. Серед гірських порід, особливо таких як сірі глинясті сланці, вапняки, пісковики, зустрічаються пласти вугілля від кількох сантиметрів до 2,5 м і залягають на глибині 350-600 м. Тут у 50-х роках побудовано Львівсько-Волинський кам'яновугільний басейн, площа якого дорівнює 10 тис. км², а запаси — до 2 млрд. т.

Відклади четвертинної системи залягають на водотривких мергелях крейди, породах міоцену (третинного періоду). Це глини, суглинки, леей. Рідко зустрічаються льодовикові валуни, поширені піски.

Геологічні дослідження вказують на те, що терени Сокальщини, як і більша частина Галичини, належать до південно-західних окраїн Східноєвропейської платформи — відносно стійкої ділянки земної кори.

Середня глибина промерзання ґрунту за зиму 38-40 см. Найбільша – 61-82 см. Будівельна категорія ґрунтів II. Водонесний горизонт залягає приблизно на глибині 80-100м.

3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Стан навколишнього середовища

Проектована територія добре інсолюється, має сприятливі санітарно-гігієнічні та природні умови, до району техногенної небезпеки не належить.

Використання території

На даний час територія зайнята городами мешканців села.

Характеристика будівель

В межах ДПТ будівлі і споруди відсутні.

Характеристика об'єктів культурної спадщини

На території проектування об'єкти культурної спадщини відсутні.

Характеристика інженерного обладнання

Існуюча забудова села Рудка забезпечена водопостачанням, газопостачанням та електропостачанням. Централізоване водовідведення відсутнє.

В межах території існуючої забудови по вулицях проходить повітряна лінія електропередач (ЛЕП) напругою 0,4 кВ. Інші інженерні комунікації тут відсутні.

Характеристика транспорту

Транспортний під'їзд до проектованої території здійснюється по житлових вулицях Гагаріна і Стуса.

Характеристика озеленення і благоустрою

На території проектування переважають сільськогосподарські культури. Інші зелені насадження відсутні.

Дана територія в цілому потребує комплексного облаштування та формування благоустрою. Під'їзди та підходи до території потребують впорядкування з вирівнюванням проїзної частини.

Характеристика планувальних обмежень

При проектуванні кварталу необхідно врахувати:

- червоні лінії проєктованих вулиць, проїздів;
- нормативні розриви між житловими будинками і нежитловими будівлями;
- зони обмеження забудови від інженерних мереж (мінімальні відступи згідно ДБН Б.2.2-12:2018, дод. И.1.

Інші планувальні обмеження на території ДП відсутні.

4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

Пропозиції ДПТ базуються на планувальних рішеннях, закладених у генеральному плані села, і направлені на формування нового, комфортного для мешканців, середовища. При цьому враховано:

- місце розташування проектної території в системі сформованих утворень села;
- природні умови та планувальні обмеження;
- існуюча інженерно-транспортна інфраструктура;
- побажання замовника – Червоноградської міської ради.

При вирішенні архітектурно-планувальної композиції проектованого кварталів враховано існуючу межу села та наявність приватизованих ділянок.

Планувальна структура

Виходячи з комплексного містобудівного аналізу, з метою ефективного використання території проектом ДПТ передбачається:

1. Розміщення індивідуальної житлової забудови.

2. Розміщення майданчиків для ігор дітей та відпочинку дорослих.
3. Розвиток вуличної мережі.
4. Створення інженерної інфраструктури.
5. Резервування ділянок для розміщення об'єктів обслуговування.
6. Формування благоустрою.

Функціональне зонування

На проєктованій території формуватиметься квартали сельбищної зони, що включатиме ділянки проєктованої житлової забудови, майданчики для ігор дітей, а також вулиці, проїзди, автостоянки тощо.

В межах ДПТ передбачаються облаштування комунально-господарських майданчиків.

Структура забудови та архітектурна композиція

В житловому кварталі пропонується розміщення індивідуальних житлових будинків з присадибними ділянками, площею 0,06 – 0,1 га. Параметри ділянок прийняті виходячи з умов оптимального розташування окреmostоячих садибних будинків.

При будівництві індивідуальних житлових будинків на наступних стадіях проєктування необхідно врахувати наступне:

- забезпечення нормативного режиму інсоляції в житлових приміщеннях;
- дотримання нормативних вимог щодо побутових і протипожежних розривів між будинками і спорудами;
- організацію зручних під'їздів до кожного з будинків.

5. ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Забудова проєктованого житлових кварталів передбачається індивідуальними 1-2 поверховими будинками, розрахованими на 1 сім'ю кожен.

Всього в межах проєктованої території пропонується розмістити 335 будинків. Площа садибної ділянки під кожний будинок прийнята виходячи з планувальних рішень і складає 0,06 – 0,1 га. Орієнтовна кількість мешканців проєктованих житлових кварталів складатиме:

$$335 \text{ сімей} \times 3 \text{ (коеф. сімейності)} = 1005 \text{ осіб.}$$

6. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ

Потреба нового житлового масиву з населенням орієнтовно 1005 мешканців в основних об'єктах системи обслуговування населення та прибудинкових майданчиках (згідно табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018) приводиться в табл. 1.

Поруч із житловим кварталом передбачається резервування ділянок для об'єктів обслуговування, конкретизація яких буде визначена при наявності інвесторів.

Табл.1

№	Найменування	Нормативи	Необхідно по нормі	Пропонується ДПТ
	Об'єкти обслуговування	Нормативна кількість місць на 1000 ос. населення	місць	місць
1	Школи	110	110	*
2	Дитячі дошкільні заклади	23	23	*
	Майданчики	питомі розміри, м ² на 1 особу	м ²	м ²
3	Ігрові для дітей дошкільного віку	0,7	704	1200
4	Для відпочинку дорослих	0,2	201	
5	Для занять фізкультурою	2,0	2000	2000

6	Для господарських цілей (збирання побутових відходів)	0,3	301	350

Примітка: * - мешканці проекрованої житлової забудови користуватимуться існуючою мережею закладів освіти та дошкільного виховання села;

7. ІНШІ ОБ'ЄКТИ

Для розташування об'єктів і споруд комунально-господарського призначення проектом ДПТ передбачається резервування ділянки на вул. Шахтарській (див. лист № 3).

8. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА І ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ

В проектованому кварталі пропонується організація оптимальної вуличної мережі, враховуючи існуючі проїзди до існуючої забудови та наявні дороги. Використання житлових вулиць та проїздів передбачається переважно для руху індивідуальних автомобілів та спецтранспорту (автомобілі пожежної охорони, швидкої допомоги, обслуговування інженерних мереж, вивозу сміття і т.п.).

Ширина вулиць з двосмуговими проїздами приймається 10-13, 15 м в червоних лініях, проїзної частини – 5,5-6 м. Ширина проїзної частини односмугових проїздів передбачається 3,5 м, при умові влаштування роз'їзних майданчиків завширшки 6 м і довжиною 15 м на відстані не більше 75 м між роз'їздами, згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2018, п. 6.1.27.

На території кварталу пропонується розміщення гостьових автостоянок на 25-29 машино-місць. Конкретні місця та місткість їх визначається на наступних стадіях проектування згідно нормативних вимог.

Постійне зберігання індивідуальних автомобілів мешканців нової забудови планується на садибних ділянках.

В проектованому кварталі пропонується облаштування пішохідної мережі, вздовж вулиць необхідно влаштування тротуарів шириною 1-1,5 м.

9. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Інженерне забезпечення проекрованої забудови на території ДП передбачається від інженерних мереж села згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальшій стадії проектування.

Водопостачання

Водозабезпечення проекрованої забудови передбачається від сільської водопровідної мережі. Зовнішня мережа передбачається в межах червоних ліній вулиць, проїздів і під'їздів до будинків. В місцях під'єднання нових будинків до вуличної мережі передбачаються пристрої для відключення вводів. Облік витрат води - внутрішньобудинковими лічильниками.

Для проекрованої забудови норми витрат води приймаються у відповідності до діючих нормативних вимог. Обсяг витрат води на господарсько-питні потреби мешканців приймаються з розрахунку: $1005 \text{ ос.} \times 200 \text{ л/ос.} = 201,4 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Для об'єктів обслуговування (резерв) приймається приблизно $1 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Разом, враховуючи необлічені витрати (до 5 %), сумарне питоме водоспоживання кварталу забудови складатиме орієнтовно: $201,4 + 1 = 202,4 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Для громадської забудови та інших об'єктів витрати води будуть уточнені при подальшому проектуванні.

Для поливання зелених насаджень на ділянках і зрошування пропонується використання води з індивідуальних колодязів. Для цього необхідний обсяг води становитиме з розрахунку:

$$1005 \times 40 \text{ л/ос.} = 40,1 \text{ м}^3/\text{добу}.$$

Пожежогасіння

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від гідрантів, що встановлюються на сільській кільцевій водопровідній мережі. Витрата води на зовнішнє пожежогасіння становитиме 5 л/сек.

Водовідведення

Витрати господарсько-побутових стоків від проекрованої забудови складатимуть ~ 69,3 м³/добу. Для відведення госппобутових стоків від проектового житлового кварталу ДПТ пропонується будівництво самопливної каналізаційної мережі з відведенням стоків від забудови на проектовану каналізаційно-насосну станцію (КНС) і далі у мережу напірної каналізації, прокладеної від шахти "Червоноградська" до мережі міста Червоноград, що експлуатує КП "Червоноградводоканал".

Внутрішньоквартальна самопливна каналізація прокладається підземно, в основному, в межах червоних ліній вулиць та проїздів, крім того передбачаються колодязі для приймання стоків від ділянок індивідуальної забудови і оглядові колодязі.

На першу чергу, тимчасово на період до будівництва централізованої каналізації, на окремих ділянках садибного будівництва доцільним є влаштування септиків (малих локальних КОС), продуктивністю по 0,5-1,0 м³/добу, розміщення яких допускається на відстані не менше 5 м до житлової забудови (ДБН Б.2.2-12:2018, табл. 6.7).

Дощова каналізація

На території кварталу передбачена відкрита система дощової каналізації шляхом влаштування по вулицях і вздовж проїздів локальних водовідвідних каналів (лотків).

Перед випуском стоків передбачаються очисні споруди типу земляних відстійників з бензомаслиловловлювачами.

Теплопостачання

Опалення індивідуальної житлової забудови передбачається поквартирне водяне від автоматичних водонагрівачів або від малогабаритних котлів, які працюють на газовому паливі.

З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, на наступних стадіях проектування необхідно впровадження ефективних проектних рішень, враховуючи можливість використання альтернативних видів палива та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.

Газопостачання

Газопостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої мережі газопроводу.

Потреба газу на опалення проекрованої забудови кварталу складає орієнтовно 757 м³/год, а на приготування їжі ~ 77 м³/год. Разом – 834 м³/год.

Для об'єктів обслуговування приймається приблизно 15 м³/год.

Електропостачання

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи села. Розрахункова потужність кварталу складає приблизно 976 кВт, в тому числі: садибної забудови (335 буд.) - 960 кВт, об'єктів обслуговування (резерв) - 10 кВт, зовнішнє освітлення 6 кВт.

Забезпечення проекрованої забудови електропостачанням здійснюватиметься від існуючої електромережі. В разі необхідності влаштування для проектового кварталу нового ТП (або КТП) розміщення його слід передбачити на комунально-господарському майданчику або на ділянках поблизу об'єктів обслуговування

Конкретні рішення по електрозабезпеченню кварталу визначаються на наступних етапах проектування.

Санітарна очистка

В проектованому кварталі забудови на відстані не менше 20 м і не більше 100 м до найбільш віддаленого входу у житловий будинок (Б.2.2-12:2018, табл. 6.5), необхідно передбачити облаштування господарських майданчиків для розміщення контейнерів-

сміттєзбірників, забирання та вивіз сміття з яких буде відбуватися спеціалізованим автотранспортом на місце його подальшої утилізації.

Крім того, поблизу об'єктів обслуговування та майданчиків відпочинку необхідно встановити декоративні смітники та забезпечити забирання з них сміття у контейнери.

10. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ

До складу заходів по інженерній підготовці території у відповідності з природними умовами, характером наміченого використання і планувальної організації території включені:

- вертикальне планування території;
- організація поверхневого водовідведення.

Схема інженерної підготовки та вертикального планування розроблена на топопідоснові масштабу 1:2000 з січенням рельєфу горизонталями через 0,5 м.

На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць і проїздів на перехрестях в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. Поздовжні ухили відповідають нормативним.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою (кювети, канами, лотки) з влаштуванням містків, або труб на пересіченнях з вулицями і проїздами в поєднанні із заходами по вертикальному плануванню.

Орієнтовна довжина водовідвідних канал (кюветів) складає 2100 пог.м.

11. ЕКОЛОГІЧНІ ВИМОГИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ БЛАГОУСТРОЮ

Облаштування території ДП повинно відбуватися з дотриманням екологічних вимог та забезпеченням комплексного благоустрою території з влаштуванням проїзної частини, пішохідних тротуарів і озеленення.

Для архітектурно-просторової та естетичної організації території ДП необхідно передбачити комплекс заходів з розміщенням елементів благоустрою, організації декоративного озеленення і квіткового оформлення. На території кварталу слід влаштувати сучасне енергозберігаюче зовнішнє освітлення.

Проїзди та пішохідні доріжки необхідно облаштовувати з твердим покриттям. З проїзної частини необхідно організувати поверхневий стік з очищенням дощових вод від паливно-мастильних речовин.

12. ЗАХОДИ З РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДПТ

Впорядкування території ДП: розміщення нової забудови проведення інженерної підготовки, облаштування інженерно-транспортної інфраструктури, благоустроїв території тощо, має здійснюватись комплексно.

Реалізація пропозицій і рішень ДПТ наступна:

- **За кошти власників земельних ділянок садибного будівництва:**
 - будівництво індивідуальних будинків (згідно норм);
 - облаштування інженерної інфраструктури для обслуговування новобудов.
- **За кошти сільської ради:**
 - будівництво вулично-дорожньої мережі;
 - облаштування господарських майданчиків для розміщення контейнерів-сміттєзбірників.
- **За рахунок коштів сільської ради та коштів забудовників, залучених на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури села:**
 - облаштування інженерної інфраструктури;
 - благоустроїв території, облаштування майданчиків для ігор дітей і відпочинку дорослих.
- **За кошти інвесторів, які визначатимуться згідно чинного законодавства**
 - будівництво об'єктів обслуговування (торгівлі і т. п.).

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1. Будівництво вуличної мережі та облаштування інженерної інфраструктури.
2. Інженерна підготовка території.
3. Розміщення житлової забудови.
4. Влаштування благоустрою прилеглої території.

Черговість будівництва об'єктів обслуговування буде визначатись, виходячи із наявності інвест-пропозицій.

13. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектовану територію можна віднести до зон, для яких слід встановити певний містобудівний регламент:

- **Ж-1 – зона перспективного розміщення садибної житлової забудови**

Переважні види використання:

- 1-3-х поверхові одноквартирні житлові будинки окремостоячі з присадибними ділянками;
- 1-3-х поверхові одно-двохквартирні житлові будинки заблоковані з присадибними ділянками;
- алеї, сквери, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- сади, городи;
- майданчики дитячі, відпочинкові;
- господарські майданчики;
- дитячі будинки сімейного типу;
- аптеки;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари);
- мережі та споруди інженерної інфраструктури (при умові дотримання санітарних норм).

- **Г – зона об'єктів обслуговування (комерції та підприємницької діяльності)**

Переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди закладів обслуговування (за умови містобудівних розрахунків);
- аптеки.

Супутні види забудови та іншого використання:

- парковки перед об'єктами обслуговування;
- зелені насадження загального користування;
- малі архітектурні форми;
- громадські туалети;
- майданчики господарські;
- майданчики для зберігання протипожежного інвентарю;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури (при умові дотримання санітарних норм).

- **ТР – зона транспортної інфраструктури (вулична мережа), до якої відносяться території вулиць, доріг (у межах червоних ліній).**

Переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- вулиці та дороги в межах червоних ліній;
- тротуари в межах червоних ліній.

Супутні види забудови та іншого використання:

- лінії інженерних мереж в межах червоних ліній;
- декоративне озеленення (газони, квітники).

14. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок (проект) приведені в зведеній таблиці № 2 даної пояснювальної записки, відображають найбільш поширену типову ситуацію і можуть бути уточнені в залежності від конкретних умов.

Остаточні містобудівні умови та обмеження формуються уповноваженим органом містобудування та архітектури в установленому порядку.

В табл. 3 приведені вимоги до забудови земельної ділянки для будівельного паспорта згідно затвердженого **Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки**.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок (проект)

Табл. 2

1.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	- 12 м.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	- для індивідуальної садибної забудови – 40 %; - для закладів обслуговування, комерції та підприємництва визначається містобудівним розрахунком
3.	Максимально допустима щільність населення в межах земельної ділянки	– 80 люд/га; - для підприємств обслуговування – відповідно до дод. Е.4 ДБН Б.2.2-12:2018
4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	- до червоних ліній - для об'єктів обслуговування – по червоній лінії, - від житлової забудови – рекомендується не менше 3 м. - до існуючих будинків та споруд - у відповідності з побутовими, санітарними, протипожежними вимогами табл. 6.7, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018
5.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	- відсутні.
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій; відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	- відстані до інженерних комунікацій - згідно ДБН Б.2.2-12:2018, дод. І.1.

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки

Замовник, який має наміри здійснити будівництво індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту та благоустрою на земельній ділянці повинен отримати будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі – **будівельний паспорт**).

Для отримання будівельного паспорта замовник звертається до відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури (виконавчого комітету міської ради) із заявою згідно форми наведеної в **Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки**, затвердженого Наказом Мінрегіонбуду № 103 від 05.07.2011 р. (із змінами № 66 від 25.02.2013 р.).

Вимоги до забудови земельної ділянки для будівельного паспорта (проект)

Табл. 3

1.	Граничнодопустима висота будівлі:	Поверховість житлового будинку - не вище 2 пов. (без урахування мансардного поверху).
2.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:	Відстані до житлових будинків рекомендується приймати не менше 3 м. Відступи від червоних ліній вулиць до гаражів рекомендується приймати – не менше 5 м.
3.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до меж земельної ділянки:	- не менше 1 м від найбільш виступної конструкції будинку (згідно ДБН Б.2.2-12:2018, п. 6.1.41).
4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до існуючих будинків та споруд:	- у відповідності з побутовими, санітарними, протипожежними вимогами табл. 6.7, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018
5.	Тип огорожі	- без застосування глухих кам'яних стін; - рекомендована висота - не більше 1,8 м; - в місцях проходження інженерних мереж – забезпечити можливість доступу до них.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується, до вулиць (доріг)	- до проїзної частини вулиць, проїздів - не менше 5 м
7.	інженерне забезпечення об'єкта будівництва (у разі наявності технічних умов)	Водопостачання, електропостачання, газопостачання - від існуючих мереж села, згідно технічних умов. Водовідведення – на проектувану КНС і далі у мережу напірної каналізації, прокладеної від шахти "Червоноградська" до мережі м. Червоноград, що експлуатує КП "Червоноградводоканал". На першу чергу, на період до будівництва централізованої каналізації, на окремих ділянках садибного будівництва доцільним є влаштування септиків (малих локальних КОС), продуктивністю по 0,5-1,0 м³/добу, розміщення яких допускається на відстані не менше 5 м до житлової забудови (ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 6.7)

8.	інші вимоги та обмеження використання земельної ділянки:	Забезпечити заходи інженерної підготовки та захисту території: - вертикальне планування з організацією поверхневого стоку. Вимоги щодо архітектурних рішень - нова забудова має відповідати сформованому середовищу у масштабному і архітектурному співвідношенні. Зони обмеження забудови від інженерних мереж - згідно ДБН Б.2.2-12:2018, дод. И.1. Забезпечити благоустрій присадибної ділянки (згідно ЗУ "Про благоустрій населених пунктів", ст. 26).
----	--	--

15. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Табл. 4

№№ п.п.	Показники	Одиниці виміру	Сучасний стан	Пропонується проектом ДПТ
1.	Територія	<i>га</i>	45,0	45,0
	Територія в межах проекту ДПТ, всього, в тому числі:			
1.1	- ділянки садибної забудови		-	27,9
1.2	- ділянки об'єктів обслуговування		-	0,3
1.3	- ділянки комунально-господарських об'єктів		-	0,2
1.4	- озеленені майданчики для ігор дітей та відпочинку дорослих		-	0,6
1.5	- ділянки ОСГ		-	-
1.6	- вулиці, проїзди в червоних лініях		-	13,4
1.7	- інші території		-	3,2
2.	Населення		-	1005
2.1	Щільність населення	<i>люд./га</i>	-	19
3.	Житловий фонд			
3.1	Нове житлове будівництво	<i>буд.</i>	-	335
3.2	Житловий фонд	<i>тис. м² заг. площі</i>	-	13,1-16,4
3.3	Середня поверховість житлової забудови	<i>пов.</i>	-	1-3
3.4	Середня житлова забезпеченість	<i>м²/люд.</i>	-	40-50
4.	Вулична мережа			
4.1	Протяжність вуличної мережі	<i>км</i>	-	3,6
4.2	Гостьові автостоянки	<i>маш.міць</i>	-	29
5.	Інженерне обладнання			
5.1	Водопостачання: водоспоживання, всього	<i>м³/добу</i>	-	72,9
5.2	Каналізація: сумарний об'єм стічних вод	<i>м³/добу</i>	-	69,3
5.3	Електропостачання: споживання сумарне	<i>кВт</i>	-	336
5.4	Газопостачання: витрати газу	<i>м³/год.</i>	-	849

16. ОРІЄНТОВНІ ОБ'ЄМИ І ВАРТОСТІ ЗОВНІШНІХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ І СПОРУД *

Табл. 5

№№ п.п.	Назва інженерних мереж і споруд	Одиниці виміру	Кількість	Орієнтовна вартість в цінах 2021р. (млн. грн.)
1.	<u>Водопостачання</u> - водопровід (внутрішньоквартальна мережа)	км	3,5	2,8
2.	<u>Каналізація</u> - каналізація самотісна	км	3,1	2,5
4.	<u>Електропостачання</u> - прокладання ПЛ-0,4 кВ (живлення), - зовнішнє освітлення	км - "-	2,5 1,5	0,3 0,1
5.	<u>Транспортне забезпечення:</u> - будівництво проїздів, під'їздів	м ²	18000	18,0
	Разом			23,7*
	<u>Примітка:</u> * - Приведені розрахунки є орієнтовними і підлягають уточненню на стадії проектно-кошторисної документації з врахуванням вихідних даних на проектування.			