

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНОСТЮ
«Укрекспертпроект»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

орієнтовно площею 4,2392га за межами населеного пункту для розміщення комплексу будівель зернового току розташованих за поштовою адресою: вул. Шевченка, 60, с. Чапаєвка, на території Чапаєвської сільської ради, Пологівського району, Запорізької області.

Замовлення: 04416 -ДПТ

Замовник: Пологівська районна державна адміністрація

Том I.

Пояснювальна записка.

Креслення.

Вихідні дані

ГАП

Чачарський М.А.

м. Запоріжжя
2016р.

Зміст

1. Склад проекту.
2. Вступ.
 - 2.1. Перелік вихідних даних.
 - 2.2. Перелік відповідних діючих норм і правил.
 - 2.3. Загальний опис.
3. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.
 - 3.1. Природні умови.
 - 3.2. Соціально-економічні умови.
 - 3.3. Містобудівні умови.
4. Стисла історична довідка.
5. Оцінка існуючої ситуації
6. Розподіл територій за функціональним використанням.
7. Характеристика видів використання території.
8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження.
9. Основні принципи планувально-просторової організації території.
 - 9.1 Вулично-дорожня мережа.
 - 9.2 Інженерне забезпечення.
 - 9.3 Інженерна підготовка та інженерний захист території.
 - 9.4 Комплексний благоустрій та озеленення території.
 - 9.5 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.
 - 9.6 Заходи цивільної оборони.
 - 9.7 Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.
 - 9.8 Техніко-економічні показники.

						04416-ДПТ Замовник: Полігівська РДА			
Змін.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис.					
							Літ.	Аркуш	Аркушів
ГАП		Чачарский М.А.					П	2	12
Н.Контроль		Галич В.Г.				Зміст	ТОВ «Укреспертпроект»		
Розробив		Корнієнко О.О.							

1. Склад проекту

№ тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	Том I.	Пояснювальна записка. Креслення.	

						04416-ДПТ Замовник: Пологівська РДА			
Змін.	Арк	Кіл.	№ док.	Підпис.					
							Літ.	Аркуш	Аркушів
ГАП		Чачарский М.А.					П	3	12
Н.Контроль		Галич В.Г.				Склад проекту	ТОВ «Укреспертпроект»		
Розробив		Корнієнко О.О.							

Інженерно-будівельні умови: Згідно карт районування території України територія відноситься до:

- III – району, за характеристичними значеннями ваги снігового покриву;
- III – району, за характеристичними значеннями вітрового тиску;
- III – району, за характеристичними значеннями товщини стінки ожеледі;
- IV – району, за характеристичними значеннями вітрового тиску при ожеледі.

Відповідно схеми інженерно-геологічного районування України територія відноситься до малоїмовірної складності освоєння.

Згідно з ґрунтовою картою України на території що розглядається присутні чорноземи звичайні малогумусні (малопотужні), та дернові переважно оглеєні, піщані і супіщані ґрунти в комплексі зі слабо гумусированніе пісками.

Підземні води по відношенню до бетону не мають агресивності. У плані сейсмічної характеристики згідно ДБН В.1.1- 12: 2014 "Будівництво в сейсмічних районах України" була обрана карта ЗСР - 2004 - В. Сейсмічність майданчика будівництва становить 6 балів з періодом повторюваності один раз в 1000 років.

Гідрогеологічні умови: відповідно гідрогеологічного районування України територія, що проектується, знаходиться в межах північно-східної частини Придніпровської низовини. В гідрологічному відношенні територія досить вивчена.

Взагалі для Запорізької області характерний рівнинний ландшафт.

3.2. Соціально-економічні умови

Соціально-економічні умови розглянутої території, орієнтовно площею 4,2392га під розміщення комплексу будівель зернового току - об'єкту, пов'язаного з обслуговуванням жителів територіальної громади району більш, ніж сприятливі.

Завданням ДПТ є розробка планувального рішення щодо раціонального використання сільськогосподарської території та реалізація заходів, спрямованих щодо покращення якості життєдіяльності населення шляхом створення умов, які дозволяють реалізувати трудовий потенціал, зробити максимальний внесок в економіку міста, при дотриманні планувальних норм.

3.3. Містобудівні умови.

Містобудівні умови також можна характеризувати як позитивні.

До них відносяться:

1. Території в плані мають форму многокутника , розташовані на землях сільськогосподарського призначення.
2. Природно-кліматичні умови дозволяють вирощувати майже всі сільськогосподарські культури, отримуючи високі врожаї, ґрунти родючі.

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.					7
04416-ДПТ									

3. Поруч з територією знаходиться с. Чапаєвка, Чапаєвської сільської ради, Пологівського району, Запорізької області.

4. В даному районі майже достатньо сформовано інженерно-транспортну інфраструктуру.

При розвитку розглядаемого об'єкту, пов'язаного з обслуговуванням жителів територіальної громади, з'являться нові робочі місця для місцевого населення, що посприє розвитку даного району.

4. Стисла історична довідка.

Адміністративно-територіальний поділ. Чапаєвка (укр. Чапаєвка) — село, Чапаєвської сільської ради, Пологівський район, Запорізька область, Україна. Населення за переписом 2001 року складало 3648 чоловік. Є адміністративним центром Чапаєвського сільської ради, в який, крім того, було ліквідоване село Любокут.

Село Чапаєвка знаходиться на правому березі річки Кінська, вище за течією на відстані 1 км розташоване село Кінські Роздори, нижче за течією примикає місто Пологи, на протилежному березі — місто Пологи і село Кінські Роздори. Через село проходить залізниця, станції Гусарка та Платформа 300 км. За 1,6 км від села проходить автодорога Запоріжжя — Маріуполь.

Село засноване не пізніше початку другої половини XVIII ст. В описі перших військових слобід Олександрівського повіту, які складені до 1800 р., воно згадується під назвою Гончариха-Воскресенка з населенням 1010 душ. У 1902—1903 рр. через селище була прокладена одна з гілок нинішньої Придніпровської залізниці. Селяни-бідняки зі співчуттям поставилися до страйку робітників і службовців залізничної станції і депо Пологи, оголошеної 9 грудня 1905. Воскресенці надали матеріальну допомогу страйкуючим, а незабаром підтримали і селянські заворушення в селах Пологи і Федорівка. Радянська влада встановлена в січні 1918 року.

У 1927 р. організовані ТОЗи «Селянський Плугатар» і «Бойовик». На фронтах Другої Світової війни воювали 1232 мешканця села, 362 з них загинули, 512 — нагороджені орденами і медалями СРСР. Уроженцю Чапаєвки, льотчику-винищувачу капітану М. А. Навроцькому (1911—1964), який за завданням командування в грудні 1941 р. разом зі своєю ланкою знищив важливу переправу через Дністер, збивши в нерівному бою вісім німецьких літаків, присвоєно звання Героя Радянського Союзу. На його могилі в Чапаєвці встановлено пам'ятник. Поблизу села в 1851 р. був знайдений скарб — 14350 срібних монет, більшість з яких — карбування золотоординського хана Тохтамиша.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	

Село внесено до переліку населених пунктів, які потрібно перейменувати згідно із законом «Про засудження комуністичного та націонал-соціалістичного (нацистського) тоталітарних режимів в Україні та заборону пропаганди їхньої символіки». За попередніми даними, місцевою громадою прийнято рішення про повернення селу історичної назви – Воскресенка.

На блакитному полі у верхній частині герба – золоте подвійне коло з проведеними навхрест подвійними лініями, внизу – золота амфора та схрещені підкова й стріла, націлена вгору.

Два основні кольори щита – синій і зелений – то чесність, стійкість, багатство й процвітання. Золоте коло з хрестом – символ сонця, хліба, поділеного між усіма порівну. Глиняна амфора – вказує на розвиток гончарства, в сучасній історії – виробництво цегли. Золота підкова на зеленому полі поєднана із стрілою – наша історія, наше минуле. Стріла, направлена вгору – рух до світла, до сонця. Підкова – символ захищеності, достатку, благополуччя, давній селянський оберіг. Герб увінчаний короною з п'яти колосків.

Іван Степанович Гулий – ректор Національного університету харчових технологій в 1973–2003 роках. Авдієнко Михайло Оверкович – член Української Центральної Ради.

Об'єкти соціальної сфери: Чапаєвський навчально-виховний комплекс, школа І–ІІ ст., дитячий садочок, клуб, будинок культури, дільнична лікарня.

Економіка: Чапаєвський цегельний завод, ТОВ «Агрофірма «Батьківщина», ВАТ «Ділянка Любокут».

Археологічні території та пам'ятки культурної спадщини на проектній території відсутні. На території відсутні будь-які об'єкти культурної спадщини, а землі не належать до історико-культурного призначення.

5. Оцінка існуючої ситуації.

Детальний план території розробляється для ділянки орієнтовною площею 4,2392га, яка розташована за межами населеного пункту, на землях призначених під сільськогосподарські потреби Чапаєвської сільської ради.

Територія проектування знаходяться в північно-східній частині від межі населеного пункту, що розглядається даним ДПТ (місце розташування ділянки дивитись вище).

Стосовно розглядаемого об'єкту, пропонується збереження існуючого цільового призначення, з ціллю підвищення інтенсивності використання території під основні функції, враховуючи неоднорідність функціонально-планувальних якостей територій.

Інженерне обладнання, вулично-дорожня мережа достатньо не розвинута та має запас для розвитку. Озеленення територій поблизу об'єкта представляють собою неорганізовані зелені насадження.

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.						9
04416-ДПТ										

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний, розміщення ділянки під розміщення комплексу будівель зернового току - об'єкту, пов'язаного з обслуговуванням жителів територіальної громади району.

Взагалі у Запорізької області високий агропромисловий потенціал. Позитивні чинники для розвитку сільського господарства – це родюча земля, природо-кліматичні умови, потужний кадровий потенціал, досвід та можливості експортування сільськогосподарської продукції, а також реальні приклади успішної співпраці з ринками європейських країн.

Планувальні обмеження складаються з відстаней, від розглядаемого об'єкту – 50м до меж існуючих земельних ділянок, та протипожежних і санітарно-гігієнічних розривів. Обмежень щодо використання під'їзних доріг не передбачено, у разі необхідності вони можуть використовуватися місцевим населенням.

5. Розподіл територій за функціональним використанням.

За функціональним використанням територія відноситься до земель сільськогосподарського призначення, котрі виділені на підставі загального функціонального зонування з врахуванням ефективності зв'язку іншими територіями.

За функціональним призначенням більшість території проектування передбачається під розміщення об'єктів сільськогосподарського призначення.

Площа ділянки становитиме близько 33,77% від загальної території розглядаємої в даному ДПТ (площі – див. техніко-економічні показники).

Структура забудови в межах території проектування ДПТ представлена окремо стоячим капітальним одноповерховими будинками та спорудами на території існуючого об'єкту.

Житлові, громадські та рекреаційні об'єкти та будь які інші забудови – в межах ДПТ не передбачені.

6. Характеристика видів використання території.

Ділянки суміжних землевласників, які потрапляють в межі розробки, використовуються за їх цільовим призначенням.

З ціллю підвищення інтенсивності використання території під основні функції, враховуючи неоднорідність функціонально-планувальних якостей територій, на проектованій частині території пропонується - розміщення об'єктів, з певними заходами безпечного регулювання транспортних потоків, з улаштуванням зони, вільної для проїзду спецтранспорту.

Обмеженнями на території ДПТ є межі землекористування, охоронні зони – 5м від моноблочної установки «Біотал», санітарно-охоронні зони, 50м від розглядаємої території, протипожежні, санітарно-гігієнічні розриви.

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.					10

04416-ДПТ

Автошля́х Т 0815 — автомобільний шлях територіального значення в Запорізькій області. Проходить територією Бердянського, Куйбишевського, Пологівського та Оріхівського районів через Бердянськ—Андріївку—Пологи—Оріхів. Загальна довжина — 137 км.

Автошля́х Т 0803 — автомобільний шлях територіального значення в Запорізькій та Донецькій області. Проходить територією Запорізького, Оріхівського, Пологівського, Куйбишевського, Розівського та Володарського районів через Запоріжжя—Оріхів—Куйбишеве—Розівку—Маріуполь. Загальна довжина — 215 км.

Розробленим ДПТ передбачається під'їзні шляхи до об'єкту що розглядається, з щепеневим покриттям покриттям. Під'їзні шляхи з'єднуються з існуючими дорогами і проїздами з ґрунтовим покриттям. Всі існуючі ґрунтові дороги і проїзди з'єднуються з дорогами, які прокладені від населених пунктів.

Під'їзні шляхи не мають зв'язку з рухом внутрішнього сільського транспорту та пішохідним рухом. Вони призначені виключно для обслуговування та експлуатації об'єкту.

Транспортна схема забезпечує безперешкодний під'їзд пожежної техніки.

9.2 Інженерне забезпечення.

На території в наявності зовнішні інженерні мережі.

Інженерні мережі об'єктів у разі необхідності будуть розроблені окремими проектами, якими буде передбачено забезпечення забудов мережами електропостачання, водопостачання, каналізування.

Від існуючих артезіанської свердловини та КТП здійснити водо - та електропостачання.

Водовідведення передбачено комплексним рішенням малих очисних споруд, запроєктована моноблочна установка "Biotal-1,5", яка призначена для глибокої біологічної очистки господарсько - побутових стічних вод об'ємом до 1,5 м³/добу.

Очисні споруди мають забезпечити відновлення якості води, її природної структури та біологічної активності і можливість подальшого використання.

Після повного біологічного очищення та знезараження стічні води можливо використовувати для зрошення зелених насаджень з урахуванням виконання вимог, передбачених у висновку Інституту гігієни та медичної екології ім. О.М. Марзеева № 21/4191 від 5.11.2002. Для партерних газонів та квітників система зрошення – внутрішньо-ґрунтова, для садових газонів з посадками дерев та чагарників допускається поверхневий спосіб поливання з розташуванням зрошувачів на висоті декілька сантиметрів від поверхні землі. Зрошення насаджень у першому поясі зони санітарної охорони джерел господарсько-питного водопостачання і поливання покриттів проїздів та майданчиків – тільки водою із господарсько-питного водопроводу.

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.						12
04416-ДПТ										

При цьому необхідно виконання наступних заходів: забезпечення надійного централізованого господарсько-питного водопостачання, тампонаж артезіанських свердловин, що вийшли з ладу, сертифікація технології та установок очищення, глибоке очищення та знезаражування стічних вод, впровадження повного використання очищених стічних вод, забезпечення санітарно-захисних зон, можливість герметизації або демонтажу на зимовий період, організація обслуговування споруд і постійного та надійного моніторингу санітарного та екологічного стану, виконання інших вимог місцевих органів санітарного та екологічного нагляду.

Основні заходи щодо вдосконалення і розвитку системи водовідведення включають:

- будівництво системи каналізації з застосуванням пластмасових труб;
- будівництво очисних споруд каналізації.

Остаточний вибір варіанту належить до компетенції органів місцевого самоврядування та власників комплексу.

До початку земляних робіт, обов'язково, уточнити розташування та наявність підземних комунікацій, з подальшим погодженням з власниками відповідних мереж !!!

9.3 Інженерна підготовка та інженерний захист території.

В наслідок обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного і планового матеріалів, а також враховуючи архітектурно - планувальні рішення та перспективи розвитку, комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території – не потрібен.

Вертикальне планування передбачає максимальне збереження існуючого природного рельєфу ділянки. Відведення атмосферних та талих вод з території, виконується від поверхні в занижені місця, в ув'язці з прилеглою територією, з урахуванням організації відведення атмосферних вод.

При розробці технічної документації необхідно виконати комплекс інженерно-геологічних та геодезичних вишукувань. Всі показники визначені орієнтовно та потребують уточнення на подальших стадіях проектування.

9.4 Комплексний благоустрій та озеленення території.

На даний момент територія майже упорядкована. Після проведення будівельних робіт передбачається освітлення території в нічний час. Враховуючи специфіку інженерної підготовки, територія повністю благоустроюється із забезпеченням родючого культурного шару для створення озеленення проектного ландшафту.

9.5 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив. Аналіз технологій, які плануються до застосування,

								Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.				13
04416-ДПТ								

показує, що негативний вплив на навколишнє середовище при реалізації проекту будуть незначними.

Основними відходами проектного об'єкта є:

- господарські - побутові стоки;
- вихлопні гази автомобілів;
- тара і упаковка;

Оцінка впливу на навколишнє середовище розробляється в проекті ОВНС, що випускається окремим комплектом. Проект виконує організація, що має ліцензію на даний вид діяльності.

Захист ґрунту від впливу діяльності проектного об'єкту досягається за рахунок:

- виконання твердого покриття доріжок і майданчиків;
- встановлення стаціонарних урн для дрібного сміття;
- герметичністю конструкцій зовнішніх мереж водопостачання та каналізації;
- збору картонної тари і упаковки та подальшої її утилізації через спеціалізовані підприємства вторинної переробки;
- збору зливових стоків з майданчика проектування на локальні очисні споруди.
- режим роботи об'єкта - у дві зміни;
- встановлюване технологічне обладнання не передбачено.

Для захисту навколишнього природного середовища проектом передбачаються наступні заходи:

- Розташування ділянки за межами житлової зони на відстані перевищує розміри санітарно-захисної зони;

Експлуатація об'єкту не впливатиме на життєдіяльність населеного пункту с. Чапаєвка.

На підставі перерахованих вище заходів знижується ступінь екологічного збитку природному середовищу. Таким чином, шкідливих викидів в атмосферу, ґрунт і ґрунтові води проектований об'єкт не має.

9.6 Заходи цивільної оборони.

Згідно вимог діючого ДБН Б. 1.1-2011 на стадії ДПТ розробляються проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони та проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, дані розділи розробляються за окремою угодою.

Розділ інженерно-технічних заходів цивільної оборони виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього. Розділ ІТЗ ЦО повинен бути розроблений згідно окремої угоди між сільською радою та розробником генерального плану села.

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.					14
04416-ДПТ									

9.7 Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.

ДПТ реалізовується в одну чергу будівництва протягом 3-х років.

Черговість реалізації ДПТ наступна:

а) будівництво, реконструкція та облаштування інженерної інфраструктури комплексу будівель зернового току - за кошти забудовників;

б) будівництво дорожньо – транспортної мережі прилеглої території - будівництво передбачено за рахунок коштів сільської ради та коштів залучених від забудовників в рамках програми залучення коштів забудовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту;

9.8 Техніко-економічні показники.

<i>Техніко - економічні показники</i>		
<i>Найменування</i>	<i>Од.вимірювання</i>	<i>Кількість</i>
<i>Площа ділянки</i>	<i>га</i>	<i>4,2392</i>
<i>Площа забудови</i>	<i>га</i>	<i>1,4468</i>
<i>Площа покриття</i>	<i>га</i>	<i>1,7417</i>
<i>Площа озеленення</i>	<i>га</i>	<i>1,00507</i>

ПРИМІТКА:

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України (Постанова від 25 травня 2011 р. N 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»).

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Затвердження проектів містобудівної документації без проведення процедури розгляду пропозицій громадськості забороняється, а матеріали щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

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. Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, відповідна районна державна адміністрація забезпечують оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за відсутності затвердженого в установленому порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території, розташованої за межами населеного пункту, розглядається і затверджується відповідною районною державною адміністрацією протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території не підлягає експертизі.