

Детальний план території (ДПТ), розроблений з метою подальшого відведення земельної ділянки площею 7,609 га. для зміни цільового призначення, будівництва та обслуговування об'єктів фермерської діяльності нежитлових будівель-свинарника, яка розташована за межами населеного пункту с. Насташине на території Насташинської сільської ради Галицького району Івано-Франківської області. Детальний план розроблений відповідно до чинних нормативних документів станом на 2021 рік.

Головний архітектор проекту

Баланчук Р.Б.

Зміст

А. Пояснювальна записка

Передмова

1. *Вступ*
2. *Опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов*
3. *Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.*
4. *Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).*
5. *Характеристика видів використання території*
6. *Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.*
7. *Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).*
8. *Основні принципи планувально-просторової організації території.*
9. *Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.*
10. *Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.*
11. *Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.*
12. *Комплексний благоустрій та озеленення території.*
13. *Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.*
14. *Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.*
15. *Техніко-економічні показники*

Висновок

16. *Розділ стратегічної екологічної оцінки*

Б. Вихідні дані

- 1 *Розпорядження № 157 від 08 липня 2019 року*
- 2 *Розпорядження № 158 від 08 липня 2019 року*
- 3 *Розпорядження № 159 від 08 липня 2019 року*
- 4 *Розпорядження № 160 від 08 липня 2019 року*
- 5 *Лист замовлення на розробку містобудівної документації.*
- 6 *Викопіювання з проекту формування території.*
- 7 *Топографічна зйомка ділянки місцевості, М 1:500*
- 8 *Завдання на розроблення містобудівної документації*

В. Графічні матеріали

- 1.Схема розташування земельної ділянки в планувальній структурі населеного пункту, М 1:10000
- 2.План існуючого використання території , опорний план М 1:1000
- 3.Проектний план з планом червоних ліній та схема планувальних обмежень М1:1000, Поперечні профілі вулиць М 1:200
4. Схема організації руху транспорту і пішоходів , схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:1000
5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000

А.ПОЯСНЮЮЧА ЗАПИСКА

Передмова

Детальний план території–містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію та розвиток частини території. Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації та функціонального призначення, просторової композиції та параметрів забудови, а також ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови, чи реконструкції.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з Будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- містобудівні умови та обмеження;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

1. Вступ

Детальний план території земельної ділянки площею 7,609 га, яка розміщена за межами населеного пункту с. Насташине Бурштинської територіальної громади Івано-Франківської області, розроблений відповідно до розпорядження Галицької РДА.

Проектна документація включає:

1. Пояснювальну записку;
2. Схема розташування земельної ділянки в планувальній структурі населеного пункту, М 1:10000
3. План існуючого використання території з схемою планувальних обмежень, М 1:1000
4. Проектний план з планом червоних ліній М 1:1000
5. Поперечні профілі вулиць М1:200
6. Схема організації руху транспорту , схема інженерних мереж М 1:1000

Детальний план території розроблений з метою будівництва та обслуговування об'єктів фермерської діяльності нежитлових будівель-свинарника, яка розташована за межами населеного пункту с. Насташине .

ДПТ виконано відповідно до:

- ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”;
- Закон України “ Про регулювання містобудівної діяльності”;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова території»
- ДержСанПіП 2007р. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів , затверджені Міністерством охорони здоров'я України (наказ №362 від 02.07.2007р.) із змінами;
- ДСТУ - Н Б В.1.1-27:2010 “Будівельна кліматологія”;
- ДБН В.2.2-1-95. Будівлі і споруди для тваринництва,

2.Опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов

Територія земельної ділянки, на яку розробляється детальний план території (ДПТ) розміщений у південно-західній частині с. Насташине.

Клімат помірно-континентальний, з теплим і довгим літом і короткою помірно холодною зимою. Середня максимальна температура найжаркішого місяця за даними Івано-Франківської метеостанції +23,9⁰С, а в найхолодніший місяць -20,5⁰С .

Гранична швидкість вітру 10 м /сек. Вітри переважають західні , північно-західні, південно-західні , східні та південно-східні.

Відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 територія с. Насташине відноситься до ІІВ3 кліматичної зони, а відповідно БНіП 2.01.01-82 до ІІВ підрайону третього будівельно-кліматичного району.

Підземні води залягають на глибині 1,5 м і глибше від даної поверхні; розрахунковий тиск на ці породи може бути прийнятий більше 1,5 кг/см²

За інженерно-геологічними і геоморфологічними умовами масив придатний для забудови.

У сейсмічному відношенні, згідно ДБН В.1.1-12:2006 територія відноситься до 6 зони інтенсивності струсів на середніх ґрунтах з 10-ти % ймовірністю і до 7-ої зони з 5% ймовірністю.

Глибина сезонного промерзання ґрунтів становить 0,6-0,9 м.

3.Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.

Земельна ділянка, на яку розробляється детальний план, площею 7,609 га, розташована за межами населеного пункту с. Насташине Бурштинської територіальної громади Івано-Франківської області. Дана територія відноситься до земель особистих селянських господарств і межує:

- з півночі – з землями товарного сільськогосподарського виробництва;
- зі заходу – з землями особистого селянського господарства;
- зі сходу – з землями товарного сільськогосподарського виробництва;
- з півдня – з землями національного природнього парку.

Стан навколишнього середовища сприятливий для будівництва об'єктів фермерської діяльності нежитлових будівель-свинарника. Об'єкти культурної спадщини – відсутні. Землі історико-культурного призначення – відсутні.

Територія проектної ділянки знаходиться за межами населеного пункту. На даний час на території розташовані землі сільськогосподарського призначення. Земельна ділянка вільна від цінних зелених насаджень. Проектна площа становить 1,902 га, що дозволяє відповідно до норм розмістити на цій ділянці проектні споруди. Санітарні та екологічні умови задовільні. Пам'ятки культурної спадщини та археології на території ділянки відсутні. Зона санітарної охорони навколо споруд

свинокомплексу згідно вимог ДСП 173-96 «Санітарні правила планування і забудова населених пунктів», додатку №5, п.2. для свинофабрик та свиноферм в державних та колективних підприємствах – 500м . Потужність проєктованих споруд свинокомплексу буде становити 11990 голів. Реалізація даного проєкту сприятиме розвитку сільського господарства країни та збільшенню робочих місць. Планована діяльність націлена на, Зм. Арк. № докум. Підпис Дата Арк. 29 ОНПС-ДПТ ОВНС створення нових робочих місць, та мінімізації ймовірності забруднення навколишнього середовища. Будівництво приміщень для утримання свиней обґрунтоване місцем розташування і вільної території на даній ділянці, і є найбільш оптимальним з економічної точки зору.

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

Земельна ділянка відноситься до земель особистих селянських господарств. Детальним планом пропонується розміщення на земельній ділянці наступних об'єктів:

- Нежитлові будівлі;

5. Характеристика видів використання території

Територія земельної ділянки використовується для будівництва промислових підприємств.

6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

Режим забудови території згідно проєктного плану

7. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважаючий вид використання – розташовані нежитлові будівлі.

Супутній вид використання – Ділянки для ведення промислової діяльності, будівництва нежитлових споруд

Рекомендовані містобудівні умови:

Гранична висота будівлі – висота від рівня землі: - до конька скатної покрівлі – не більше 12м;

Допустима поверховість – до двохповерхів, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

Загальна площа забудови – 1,2959 га

8. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Детальний план території розроблений на основі топогеодезичної зйомки, виконаної ТЗОВ «ГЕОГРУП» у масштабі 1:500.

Площа ділянки – 7,609 га

На земельній ділянці розміщені такі об'єкти: свердловини з насосною станцією, вагова, забір для технічної води та об'єкти, характеристика яких представлена в таблиці 8.1

Таблиця 8.1

Назва об'єкту	Поверховість	Загальна площа, м ²	Габаритні розміри, м
Нежитлові будівлі (Свиноферма)	1	19735,065	21,7x101,05
Відстійники	-	4149,03	25,1x55,1
Локальні очисні споруди	-	213,16	7,3x14,6
Адмін будівля	1	396,8	12,4x16,0
Котельня	1	202	20,0x10,1
Санпропускник	1	200	10,0x10,0

Характеристика нежитлового будинку:

- перший поверх– приміщення свинарника;

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

Заїзд-виїзд на ділянку здійснюється з дороги, яка примикає до ділянки з північно-західної сторони. Проектом передбачено розширення вулиці до 20 метрів в червоних лініях з проїзною частиною 4 метра. Рух транспорту та пішоходів по території ділянки відповідно креслення.

10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Водопостачання забезпечується шляхом будівництва 2-х свердловин і двох басейнів для збору води на території ділянки. Відстань від джерела водопостачання до нежитлового будинку становить 22м.

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

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

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування виконано на основі проектного плану в М 1:500. На схемі приведені існуючі (чорні) та проектні (червоні) відмітки кутів проектної ділянки. Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решіткою в комплексі з заходами по

вертикальному плануванню. Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (при потребі).

12. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Проектом передбачено комплексний благоустрій ділянки, зокрема:

- будівництво фермерських нежитлових будівель, облаштування робочих місць.
- будівництво адмін будівлі, котельні, санпропусники, локальні очисні споруди.
- влаштування асфальтових проїздів,
- влаштування тротуарів, заощених бруківкою;

Благоустрій та озеленення ділянок здійснити відповідно до проектного плану.

13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

З метою підтримки нормальної екологічної обстановки на території розміщення фермерських будівель, проектом намічені наступні містобудівні заходи:

- 1) вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод без ерозії схилу;
- 2) обов'язкове збереження багаторічних деревних насаджень, шляхом зачищення нижніх гілок (при потребі);
- 3) якісний догляд за зеленими насадженнями;
- 4) своєчасний ремонт дорожнього покриття під'їздів та проїздів;
- 5) покриття проїздів, під'їздів, пішохідних доріжок і площадок повинні мати тверде покриття без канцерогенних виділень;
- 6) якісне санітарне прибирання території, під'їзних доріг, своєчасне вивезення сміття та відходів функціонування.

В процесі діяльності свинокомплексу основною проблемою може бути утилізація продуктів життєдіяльності свиней. При дотриманні правил безпеки поводження з відходами та режиму внесення відходів у ґрунти - гній та послід будуть цінним органічним добривом. Проблеми виникають, коли порушуються правила поводження з відходами і коли такий метод застосовується на великих промислових фермах. Для забезпечення всіх санітарно-гігієнічних та екологічних умов зберігання й утилізації відходів передбачені такі заходи, як встановлення жироловлівачів та інших спеціалізованих фільтрів на межі промислового водостоку.

Сміття і тверді побутові відходи підлягають вивезенню за межі населеного пункту для наступного знешкодження на спеціально обладнаній ділянці. Для вивезення відходів заключити договір з житлово-комунальним господарством сільської ради. Вивіз сміття і відходів буде здійснюватися автотранспортом спеціального призначення.

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

Черговість реалізації детального плану території за межами населеного пункту наступна:

1. рішення сесії щодо затвердження проекту детального плану території;
2. розроблення та затвердження технічної землепорядної документації щодо змін функціонального призначення земельної ділянки;

3. отримання містобудівних умов та обмежень на будівництво фермерських не житлових будівель;

4. будівництво фермерських нежитлових будівель та благоустрій території.

15. Техніко-економічні показники

п.п.	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років	Етап від 15 до 20 років
	Територія земельних ділянок	га	7,609	-	-
	У тому числі:				
1	Площа ділянки	га	7,609		
2	Під будівлями та спорудами	га	-	0,5438	-
3	Під проїздами та проходами	га	-	0,2890	-
4	Зелені насадження	га	-	0,0607	-
5	Орієнтовна висота будівель	м	-	7	-
6	Водопостачання	м/п	-	513,71	-
7	Каналізація	м/п	-	567,09	-
8	Тепломережа	м/п	-	456,29	-

Всі пропозиції по детальному плану території виконані згідно діючих нормативних документів станом на липень 2021р.

Висновок

Детальний план території земельної ділянки, площею 7,609 га за межами населеного пункту с. Насташине Бурштинської територіальної громади Івано-Франківської області розроблений будівництва та обслуговування об'єктів фермерської діяльності нежитлових будівель-свинарника. Відповідальність за топографічний план земельної ділянки та територій несе ТЗОВ «ГЕОГРУП».

Б. ВИХІДНІ ДАНІ

В. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ