



**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ГеоФекторі»**

07400, Київська область, м. Бровари  
вул. Гагіна, буд.20.  
тел.: (067)969-07-84 (097) 444-59-59  
email: [zemforum@gmail.com](mailto:zemforum@gmail.com)

Р/р № 26000505626900  
у ПАТ “УкрСиббанк”,  
МФО 351005  
код за ЄДРПОУ 42762968

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ 1.0693 ГА,  
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 3221281201:01:079:0010,  
ПІД РОЗМІЩЕННЯ КОМБІНАТУ ПО ВИРОБНИЦТВУ КОМБІНОВАНИХ  
ДОБРИВ ЗІ СКЛАДСЬКИМИ ТА ОФІСНИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ,  
В СМТ ВЕЛИКА ДИМЕРКА БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ  
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

м. Бровари-2021 р.



**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«ГеоФекторі»**

07400, Київська область, м. Бровари  
вул. Гагіна, буд.20.  
тел.: (067)969-07-84 (097) 444-59-59  
email: [zemforum@gmail.com](mailto:zemforum@gmail.com)

Р/р № 26000505626900  
у ПАТ "УкрСиббанк",  
МФО 351005  
код за ЄДРПОУ 42762968

Примірник: №\_\_  
Замовник : Великодимерська селищна рада

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ 1.0693 ГА,  
КАДАСТРОВИЙ НОМЕР 3221281201:01:079:0010,  
ПІД РОЗМІЩЕННЯ КОМБІНАТУ ПО ВИРОБНИЦТВУ КОМБІНОВАНИХ  
ДОБРИВ ЗІ СКЛАДСЬКИМИ ТА ОФІСНИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ,  
В СМТ ВЕЛИКА ДИМЕРКА БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ  
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**ТОМ 1**

**Пояснювальна записка, додатки, графічна частина**

Директор \_\_\_\_\_ Ю.М.Фурманчук

ГАП \_\_\_\_\_ В.І. Кіт

<b>Зміст тому</b>		
<b>Позначення</b>	<b>Назва</b>	<b>Стор.</b>
	Титульний аркуш	
	Ілюстрація	
	Зміст тому	
	Склад проекту	
	Автор проекту	
	<b>I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА</b>	
	Загальні відомості	8
	1.1. Містобудівна оцінка території забудови	
	1.2. Природно-кліматичні, екологічні умови	
	1.3. Інженерно-будівельні умови	
	<b>2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ</b>	11
	2.1 Формування архітектурної композиції	
	2.2 Трудові ресурси	
	<b>3 ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА</b>	12
	<b>4 ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ</b>	12
	<b>5 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД</b>	13
	5.1 Інженерне забезпечення	
	5.2 Протипожежні заходи	
	5.3 Санітарне очищення	
	<b>6 КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ</b>	16
	<b>7 МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА</b>	16
	<b>8 ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДПТ</b>	16
	<b>9 ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ</b>	17
	<b>10. ПЕРЕВАЖНІ СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ, ПОЄДНАНОЇ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ</b>	18
	<b>11. ВИСНОВОК ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ</b>	19
	<b>II. ДОДАТКИ</b>	
	Рішення сесії Великодимерської селищної ради на розроблення ДПТ	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	Дані замовника (надані документи)	
	Дані виконавця	
	<b>III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ</b>	
ГП-1	Схема розташування території	тека
ГП-2	План сучасного використання території з планувальними обмеженнями та червоними лініями (опорний план)	тека
ГП-3	Проектний план(основне креслення) Поперечні профілі	тека

ГП-4	Схема інженерної підготовки та вертикального планування території	тека
ГП-5	Схема організації руху транспорту і пішоходів	тека
ЗІМ-1	Схема інженерних мереж, споруд	тека

### СКЛАД ПРОЕКТУ

№ п/п	Назва матеріалів	Масштаб	Вигляд документа
<b><i>I. ТЕКСТОВИЙ БЛОК</i></b>			
1	Пояснювальна записка	б/м	Книга
<b><i>II. ДОДАТКИ</i></b>			
1	Підстава на розробку детального плану	б/м	Книга
2	Право-установчі документи	б/м	Книга
<b><i>III. Графічні матеріали</i></b>			
1.	Схема розташування території	б/м	Тека
2.	План сучасного використання території з планувальними обмеженнями та червоними лініями (опорний план)	1:500	Тека
3.	Проектний план(основне креслення) Поперечні профілі	1:500	Тека
4.	Схема інженерної підготовки та вертикального планування території	1:500	Тека
5.	Схема організації руху транспорту і пішоходів	1:500	Тека
6.	Схема інженерних мереж, споруд	1:500	Тека

## АВТОР ПРОЕКТУ

Назва проекту	Посада	Прізвище	Підпис
Детальний план території (ДПТ)	ГАП	Кіт В.І.	
	Архітектор	Карпенко А.І.	

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Архітектор проекту \_\_\_\_\_ Кіт В.І.

Директор ТОВ «ГЕОФЕКТОРІ» \_\_\_\_\_ Фурманчук Ю.М.

## 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 узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території, 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;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.


Детальний план території земельної ділянки площею 1.0693 га, кадастровий номер 3221281201:01:079:0010, під розміщення комбінату по виробництву комбінованих добрив зі складськими та офісними приміщеннями, в смт Велика Димерка виконано ТОВ «ГеоФекторі» згідно рішення Великодимерської селищної ради № 247 ІХ-VІІ від 04.03.2021 р про надання дозволу на розробку детального плану території з метою деталізації архітектурно-планувальних рішень містобудівної документації з урахуванням раціонального розташування об'єктів нового будівництва, а також здійснення інженерного забезпечення з врахуванням інвестиційних намірів подальшого освоєння земельної ділянки в межах території, що проектується для будівництва комбінату по виробництву комбінованих добрив зі складськими та офісними приміщеннями.

Проект розроблено на підставі даних:

- завдання на проектування детального плану території;
- рішення про розроблення детального плану території;
- плану топографічної зйомки в М 1:500, наданого замовником;
- викопіювання з генплану села в М 1:5000, наданого замовником;
- даних земельного кадастру;
- натурних обстежень.

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 "Споруди транспорту. Вулиці та дороги сільських населених пунктів";
- ДБН В.2.2-23:2009 Підприємства торгівлі. Будинки і споруди.

Зам. інв. №		Підпис та дата	П/41								
Зам. інв. №							<b>Пояснювальна записка</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів	
								П	6	21	
											

- ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення";
- ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди";
- ДСТУ 3013-95 «Гідросфера. Правила контролю за відведенням дощових і снігових стічних вод з території міст і промислових підприємств»;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27 2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», тощо.

Даний проект розроблено з деталізацією графічних матеріалів, згідно з ДБН

- Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території». Креслення виготовляються на паперових носіях в масштабі 1:500 - 1:2000, та в електронному вигляді.

Зам. інв. №	Зам. інв. №					Зам. інв. №
	Підпис та дата					
Зам. інв. №	Зам. інв. №					Зам. інв. №
	Підпис та дата					
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Арк.
						7

## 1 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

селище Велика Димерка – знаходиться у Броварському районі, одне з найбільших поселень району. Відстань до Києва 34 км.

Перша письмова згадка про Димерку як поселення, що відноситься до Остерського замку, відома з 1552р. Але село має давньоруські корені, зокрема пов'язані зі своєю назвою. Димерські землі у 1650р. переходять від шляхетської родини Аксаків до гетьманської родини Виговських, а пізніше до церковних володінь Києво-Печерської Лаври.

Основні пам'ятки села: оловною пам'яткою Великої Димерки є дерев'яна церква Покрови Божої Матері, збудована впродовж 1782—1785 років.

Нині тут побудовано завод безалкогольних напоїв фірми «Кока-Кола» потужністю 1100тис. літрів за добу. В селі працюють закриті АТ «Мономах», взуттєві фірми «Valex», «Kogvale»; «Рабен Україна», «Рейнарс», «Бауміт Україна», «Айс Термінал» (міжнародна компанія морепродуктів), «Стор Сіті», «Алікобер», «Регіон-2001»; дві автозаправки, фермерські господарства «Агро Україна» та «Тур».

В геоморфологічному відношенні смт. Велика Димерка розташоване у зоні Центрального Лісостепу Придніпровської низовини з розвиненими річковими долинами.

Ґрунти в даному районі – лучно-чорноземні, лучні солонцюваті, солончакові і болотні солончакові ґрунти.

### **1.1 Містобудівна оцінка**

Територія ділянки, яка передбачається для будівництва комбінату по виробництву комбінованих добрив зі складськими та офісними приміщеннями в смт Велика Димерка Великодимерської селищної ради Броварського району, Київської області та знаходиться в північно-західній частині селища міського типу Велика Димерка у сформованому кварталі виробничої забудови, та примикає до виробничої вулиці Промислова з твердим покриттям з південно-західної сторони ділянки.

Виробнича забудова кварталу представлена виробничими територіями які примикають до ділянки з східної сторони, з північної сторони землі особистого селянського господарства, з південної сторони проходить виробнича вулиця Промислова та західної сторони проходить проєктована виробнича вулиця згідно генерального плану смт Велика Димерка а за нею також виробничі території.

Земельна ділянка, що передбачається для будівництва комбінату по виробництву комбінованих добрив зі складськими та офісними приміщеннями, на час розроблення ДПТ територія забудована вільна від забудови та знаходиться у приватній власності спільно часткова згідно витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 79668432212, індексний номер витягу 209320961, дата державної реєстрації 18.05.2020р. та реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 79668432212, індексний номер витягу 209321093, дата державної реєстрації 18.05.2020р.

На суміжних земельних ділянках прилеглої до території проєктування з північної сторони, землі для ведення особистого селянського господарства, а зі сходу та заходу землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості з південної сторони проєктування території проходить вулиця Промислова з якої є виїзд на Автошлях М 01 (Київ — Чернігів — Нові Яриловичі).

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									8
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата				



Рельєф ділянки спокійний, рівнинний і характеризується незначним перепадом висот. Грунтовий покрив території сформувався на Дерново-середньоопідзолені супіщані і суглинкові ґрунти.

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва для промислового та громадського будівництва (І категорія).

Під'їзд до ділянки проектування, згідно з схеми планування території селищної ради, здійснюється з існуючої вулиці з твердим покриттям з західної сторони ділянки.

### **1.2 Характеристика природно-кліматичних, геолого-гідрологічних умов.**

#### **К л і м а т**

Клімат району – помірно-континентальний, характеризується помірною посушливістю з теплим тривалим літом та помірною, часом нестійкою зимою, з невеликим сніговим покривом та частими відлигами.

Середня температура червня +22°C, січня -4,5°C. Відносна максимальна температура +39,0°C, відносний мінімум -35,0°C. Число днів з температурою вище 0°C - 245.

Річна сума опадів не перевищує 620 мм, кількість корисних опадів в середньому 210-220 мм.

Середня швидкість вітру 8-11 м/с, переважно північно західного напрямку.

Макимальна висота снігового покриву – 38 см.

Максимальна глибина промерзання ґрунту – 121 см.

Сніговий покрив тримається 105-110 днів.

Зима помірно-холодна з тривалими періодами відлиги, літо тепле, достатньо вологе, іноді з жаркими періодами.

Весна рання. Тривалість весняного періоду 49 днів. Середні запаси вологи в ґрунті в весняний період сягають 160-170 мм.

За фізико-географічними ознаками територія відноситься до району II-B.

#### **Г е о л о г і ч н а б у д о в а**

В геоструктурному відношенні територія району розташована на борту Дніпровсько-Донецької западини, в межах якої кристалічний фундамент глибоко занурений під товщею осадових порід віком від пермського до неогенового періоду. В геологічній будові приймають участь пілуваті і піщані лесовидні суглинки, які і будуть служити природною основою, а механічний склад ґрунтів сприятливі для усіх видів капітального будівництва.

Ділянка проектування розташована в межах Дніпровської терасової рівнини, яка являє собою акумулятивну низовину, складену товщею водно-льодовикових і алювіальних відкладів. Вона характерна поверхні з невеликими перепадами рельєфу, відмітки висот якої коливаються в межах 1 - 2 м.

Рельєф місцевості рівнинний, абсолютна висота території складає від 133.1 м до 134.1 м. Грунтові води залягають на глибині більше 3 м.

З містобудівної точки зору, територія проектування визначена як сприятлива для організації закладів торгівлі та не потребує спеціальних заходів з інженерної підготовки.

#### **Г і д р о г е о л о г і ч н і у м о в и**

У гідрогеологічному відношенні дана територія характеризується присутністю водоносних горизонтів багатих на підземні води. В межах даної території виділяють три водоносні горизонти: алювіальний, бучакський, байоський.

### **1.3 Інженерно-будівельні умови**

Згідно з фізико-географічним районуванням територія Броварського району розташована в зоні II-B.

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									9
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата				

За містобудівним зонуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов ділянка проектування в цілому належить до території I категорії із сприятливими містобудівними умовами.

I категорія - придатні території, що не потребують спеціальних заходів з інженерного підготовки території. Рельєф території рівний і сприятливий для будівництва.

Розрахункова температура зовнішнього повітря - 22°C, середня температура опалювального періоду -0.2°C, тривалість періоду - 187 діб. Нормативна глибина промерзання ґрунту -1.2 м.

#### Соціально-економічні умови

Оскільки ділянка, що проектується знаходиться в межах селища і розміщена в існуючому виробничому кварталі, який забезпечує хороше транспортне сполучення об'єкт будівництва складських будівель сільсько-господарської продукції гармонічно впишеться в існуючу структуру забудови кварталу.

#### Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території опрацювання ДПТ об'єкти культурної спадщини виявлені не були.

#### Характеристика транспорту.

Територія опрацювання має сформовану вуличну мережу.

Доступ до території проектування ДПТ здійснюється з існуючої вулиці Промислова з твердим покриттям.

Основний вантажний транспортний потік проходить виробничою вулицею села, що прилягає з південної сторони до ділянки.

#### Характеристика озеленення і благоустрою.

Територія вільна від цінних зелених насаджень та особливо цінних земель сільськогосподарського призначення.

Слід зазначити, що на даний час доступ до території з виробничої вулиці який проходить повз територію проектування потребує впорядкування та благоустрою, зокрема влаштування твердого дорожнього покриття(під'їзду та виїзду з проєктованої території, влаштування тротуару, озеленення.

#### Планувальні обмеження.

Планувальним обмеженням на території ДПТ є червоні лінії вулиць, охоронні зони інженерних мереж, санітарно-захисні зони та межі земельних ділянок суміжних землекористувачів.

Згідно опорного плану території проектування встановлено зони охоронних та санітарно-захисних зон:

- від газопроводу високого тиску - 10 м по обидва боки;
- від газопроводу середнього тиску - 4 м по обидва боки.
- від ЛЕП 10 кВ - 10 м по обидва боки.

Ділянка обмежена:

- з півночі– для ведення особистого селянського господарства;
- з сходу – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- з заходу – проектною виробничою вулицею села згідно генерального плану та територіями для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- з півдня– прилягає до виробничої вулиці Промислова села Велика Димерка.

#### Існуючий стан навколишнього середовища

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №						Арк.
								10
Зам. інв. №	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата		

Оцінка стану навколишнього природного середовища виконана на основі спостереження за змінами екологічного балансу території. В зоні проектування відсутні джерела можливого негативного впливу на навколишнє середовище.

На сьогоднішній день значних джерел забруднення повітря на території немає. Дорога, що проходить безпосередньо з територією проектування виробнича та сама територія виробнича та знаходиться у виробничому кварталі. Враховуючи цей фактор, можна сказати, що стан атмосферного повітря на території проектування відповідає нормативним показникам і характеризується як нормативний.

В межах території проектування відсутні спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів та несанкціоновані сміттєзвалища. Отже рівень забруднення ґрунтового покриву не перевищує ГДР.

Джерелом шуму на території проектування є автотранспорт, але не суттєвим.

*Наявною містобудівною документацією на ділянку опрацювання є Генеральний план смт Велика Димерка, Броварського району, Київської області.*

## 2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

### 2.1 Формування архітектурної композиції

Враховуючи конфігурацію ділянки проектування, яка у формі прямокутника і існуючої вулиці з південної сторони та проектованої згідно генплану села з західної, забудова формується вздовж вулиці нанизуючи на себе всю забудову.

Архітектурно-планувальна композиція забудови ділянки направлена на максимальне забезпечення комфортності на земельній ділянці.

Інвестор - компанія ТОВ «Шибас» з 2016 року займається роботою в сільськогосподарській сфері. Діяльність компанії полягає в активній роботі з фермерськими господарствами, аграрними компаніями, науковими установами та іншим, займається дистрибуцією Німецького лабораторного обладнання, що є дуже допоміжним, корисним та актуальним для сільського господарства. А також, продажем якісного та оригінального насіння польових культур французької селекції, завдяки якості цього посівного матеріалу підвищується рівень врожайності на території України.

Інвестор має наміри на виділеній території, площею 1.0693га розмістити адміністративно-побутовий корпус з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями, окремою складською будівлею а також добудову комбінату по виробництву комбінованих добрив на другу чергу, до ділянки зробити автономний заїзд та виїзд, автомобільні стоянки для легкового та вантажного транспорту та споруди інженерного забезпечення виробництва.

Композиція забудови проектується як архітектурно-планувальний задум, що формується в конкретній містобудівній ситуації земельної ділянки і витікає з її особливостей.

В основу задуму покладена пропозиція сформувати планувальну композицію, при якій адміністративно-побутовий корпус з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями розташовано вздовж ділянки з довшої її сторони по середині території проектування основний заїзд та виїзд пропонується з південної сторони проходом по території і зворотнім виїздом з ділянки, а в західній частині з будівництвом проектної вулиці вивести додатковий пожежний виїзд в північній частині розмістити інженерні споруди(свердловину, пожежні резервуари) по периметру території витримуючи державно-будівельні норми розмістити трансформаторну підстанцію, очисні споруди госп-побутових вод типу BIOTAL та очисні споруди поверхневих стоків).

Архітектурно-планувальна структура відповідає функціональному зонуванню.

На проектний період передбачається комплексне використання земельної ділянки площею 1,0693 га.

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									11
Зам. інв. №	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			

## 2.2. Трудові ресурси

Орієнтовна потреба в трудових ресурсах для ефективної діяльності адміністративно-побутовий корпус з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями складе 20 чол.

*Більш точна кількість працюючих буде визначено відповідно до завдання на проектування на подальших стадіях проектування.*

## 3. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Основу структури вуличної мережі території проектування склали рішення з генерального плану смт Велика Димерка.

Ширина виробничої вулиці Промислова в межах червоних ліній прийнята містобудівною документацією 16.0м, а проектна вулиця з північно-західної сторони ділянки 12.0м (згідно генерального плану селища).

Основний заїзд та виїзд на територію проектування передбачається організувати асфальтованим проїздом від існуючої вулиці з південної сторони.

Розрахункова швидкість руху транспорту по вулицях прийнята – 50 км/год.

Перехрестя вулиць, а також їх перетин з проїздами передбачено переважно під кутом, близьким до 90°, з радіусом заокруглення по краю проїзної частини не менше 12 м і 6 м відповідно.

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

Основу структури вуличної мережі території проектування склали рішення з генерального плану смт Велика Димерка.

На території проектування передбачено облаштувати автостоянки для легкових автомобілів на 8 машино-місця в тому числі стоянка для інваліда та вантажних(газель) на 7 машино-місць для вивезення сировини та вивезення готової продукції мікродобрив.

## 4. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Схему інженерного підготовлення території та вертикального планування детального плану виконано на основі креслення «Проектний план» та на топографічній основі М 1:500.

При проектуванні за основу взято відмітки існуючого рельєфу та проїздів з твердим покриттям. Мета інженерного підготовлення території – це підготовка її до використання за призначенням.

Схема розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості враховуючи інженерні та архітектурно-планувальні вимоги.

Схемою передбачається:

- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на вулицях, проїздах і тротуарах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів;
- забезпечення відстаней видимості в плані.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Зам. інв. №

										Арк.
										12
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата					

Ці заходи передбачаються для створення більш сприятливого освоєння території та використання її за призначенням.

Відведення поверхневих вод з доріг і проїздів передбачається по поверхні.

Під час проведення робіт з інженерного підготовки території передбачаються наступні заходи:

- заборона зрізання та вивезення ґрунтово-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивациі;
- заборона скидання побутово-господарських, дощових вод без попереднього їх очищення.

## 5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

### 5.1. Інженерне забезпечення

На території, що проектується, передбачається будівництво свердловини для пожежних та інших потреб, питтєва вода привозна.

Категорія надійності систем водопостачання на господарсько-питні потреби будинків приймається ІІ (за вимогами пункту 8.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»). Елементи системи водопостачання ІІ-ї категорії, пошкодження яких може порушити подавання води на потреби пожежогасіння, пропонується передбачати І-ї категорії (водопровідні мережі з пожежними гідрантами тощо).

Норми господарсько водопостачання будинків прийнято відповідно до ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», додаток А, а також ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських та сільських поселень», п. 8.4.

Вода, що має подаватися на потреби господарського водопостачання, за хімічним і бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

***Остаточний вибір схем та джерел водопостачання території, що проектується, пропонується виконати на подальших стадіях проектування (стадії “Проект” і “Робоча документація”).***

Розрахунковий об’єм господарського водоспоживання, що передбачаються на території, визначено за формулою:

$$Q_{\text{госп}} = q_{\text{госп}} \times n / 1000 \times k \text{ (м}^3\text{/добу)}$$

де  $q_{\text{госп}}$  - норматив господарсько-побутового водоспоживання, л/добу,

$n$  - розрахункова потужність об’єкта (кількість працівників),

$k$  - коефіцієнт добової нерівномірності водоспоживання, прийнято за ДБН В.2.5-74:2-13 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди» пункт 6.1.2,  $2 k = 1,3$ , для душових сіток прийнято  $k = 1,0$ .

Обсяги господарсько-побутового водопостачання складуть:

- будівля 20 чол x 25 л/добу /1000 x 1,3= 0,65 (м<sup>3</sup>/добу);

- прийняття душу 2 сітки x 500 л/добу /1000 x 1,0 = 1,0 (м<sup>3</sup>/добу);

Разом 1,65(м<sup>3</sup>/добу).

Невраховані витрати 10 % 0,165 (м<sup>3</sup>/добу).

Всього по об’єкту 1,815 (м<sup>3</sup>/добу).

Сумарний об’єм господарсько-побутового водопостачання складе 1,815 (м<sup>3</sup>/добу).

***Остаточний вибір схеми та джерел водопостачання, уточнення трасування водопровідних мереж, уточнення розрахунків господарсько-побутових витрат води,***

Зам. інв. №	Зам. інв. №					Арк.
	Підпис та дата					
Зам. інв. №	Зам. інв. №					Арк.
	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	
						13



Опалення та гаряче водопостачання будівлі пропонується здійснювати від автономної вбудованої котельні, яка працює на природному газу.

Витрата тепла на опалення, вентиляцію та гаряче водопостачання становить 0,14 МВт/год.

Витрату гарячої води пропонується прийняти у розмірі 40 % від господарсько-питного водопостачання. Вона складає

$$q_{гв} = 1,815 \times 0,4 = 0,726 (\text{м}^3/\text{добу})$$

Подача гарячої води передбачається на душову установку та умивальники.

Об'єкт, що проектується, повинен оснащуватись засобами телефонного провідного зв'язку з місцевим АТС, прямого зв'язку з пожежною частиною, органами МНС, а також засобами радіофікації, гучномовного зв'язку, пожежної сигналізації, сигнали якої слід виводити на пульти централізованого пожежного спостереження найближчого підрозділу Державної пожежної охорони, в якому є приймачі таких сигналів.

Проектування систем зв'язку виконується проектною організацією на основі завдання на проектування та технічних умов відповідних районних служб.

Радіофікацію слід проектувати по відповідним технічним умовам районної служби зв'язку.

- низьковольтні кабельні електричні мережі рекомендується виконувати кабелем АБВГ-0,4кВ.

## 5.2. Протипожежні заходи

Відповідно до положень Закону України «Про пожежну безпеку» Правила пожежної безпеки в Україні є обов'язковими для виконання всіма центральними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями (незалежно від виду їх діяльності та форм власності), посадовими особами та громадянами.

Забезпечення водою потреб пожежогасіння проектом передбачається за допомогою об'єднаного господарсько-питного та протипожежного водопроводу території проектування.

Недоторканий протипожежний запас передбачається зберігати в резервуарах для адміністративно-побутового корпусу з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями 2 на 150м<sup>3</sup>.

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж прийнято згідно з таблицями 7 та 8 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Витрата складає 10,0 л/с на одну пожежу, а кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння – 3 години (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013).

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів Ж125 мм. за ГОСТ

8220-85, що мають бути встановлені на кільцевих водопровідних мережах об'єднаного

господарсько-питного та протипожежного водопроводу, будівництво якого передбачено

на відстані не більше 150 метрів один від одного (відповідно до вимог п. 12.12, ДБН Б.2.4-1-94) на відстані не більше ніж 2.5 м від краю проїзної частини,

але не ближче ніж 5 м від стін будівель (п.12.16 ДБН В.2.5-74:2013). У місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП напругою 0,4 кВ проектом пропонується встановлення світлових покажчиків "ПГ", згідно з ГОСТ 12.4.009-83.

Згідно з вимогами п.п. 2.2.2, 2.2.3 ДБН А.3.1-5-2009 будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування, що передбачено генеральним планом села.

***Детальну інформацію, до заходів пожежогасіння пропонується уточнити на подальших стадіях проектування ("Проект" і "Робоча документація").***

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									15
Зам. інв. №	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			

### 5.3. Санітарне очищення

На території проектування передбачається місце встановлення контейнерів для сміття. Пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих і харчових відходів.

Вивезення побутових відходів з території проектування буде здійснюватися на підставі договору, укладеного між власниками території проектування та організацією, яка має дозвіл на вивезення ТВП.

## 6. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ

Благоустрій території проектування буде проводитись разом з проведенням основних будівельних робіт. Роботи з облаштування включають асфальтування стоянок, укладання покращеного покриття на території пішохідних доріжок, облаштування прилеглої до території забудови території.

Пішохідні доріжки, проїзди, тротуари та стоянки - вимощення бруківкою.

Територію передбачається упорядкувати, озеленити та обладнати малими архітектурними формами, елементами благоустрою та місцями для встановлення рекламних стендів.

## 7. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою покращення стану навколишнього середовища документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

- проведення забудови згідно з наміченим містобудівною документацією функціональним зонуванням;
- інженерне підготування території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів;
- озеленення зовнішніх доріг та впорядкування зелених насаджень;
- озеленення комунальної зони;
- інженерний благоустрій;
- санітарне очищення .
- впровадження водозберігаючих технологій.

На території, що підлягає забудові, необхідно зняти родючий шар ґрунту і використати його для рекультивації малоцінних в сільськогосподарському відношенні земель при створенні газонів, квітників.

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

## 8. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ПО РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

1. Затвердити розроблений детальний план в установленому законом порядку.

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									16
Зам. інв. №	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			



2. В зв'язку з наявністю існуючих підземних інженерних мереж в межах території проектування рекомендовано на подальших стадіях проектування провести уточнення проходження мереж та взяти дозволи в організацій, які експлуатують ці мережі.

3. До початку будівництва капітальних будівель та споруд рекомендовано провести інженерно-геологічні вишукування.

## 9. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Пор. №	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Розрахунковий етап
1	2	3	4	5
1.	Територія проектування	га	1.0693	1.0693
	у тому числі площа:			
1.1	- площа під будівлями та спорудами	м <sup>2</sup>		1812
1.2	- площа під будівлями та спорудами(2 черга)	м <sup>2</sup>		950
1.3	- площа твердого покриття(асфальт/фем)	м <sup>2</sup>		4446(3473/973)
1.4	-об'єктів інженерного забезпечення	м <sup>2</sup>		215
1.5	-зелених насаджень	м <sup>2</sup>		3270
2.	Кількість працюючих	чол.		20
3.	Водопостачання	м3/добу		1.815
4	Водовідведення	м3/добу		1.815
5	Гаряча вода	м3/добу		0,726
6	Електрифікація	кВт/міс		150

## 10. ПЕРЕВАЖНІ СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ, ПОЄДНАНОЇ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до даних натурних обстежень, топографо-геодезичних вишукувань та рішень детального плану території визначено такі містобудівні умови та обмеження щодо використання земельної ділянки в межах проектування:

### Загальні дані:

Наміри забудови - будівництво адміністративно-побутового корпусу з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями, будівництво автостоянок та проїздів для обслуговування будівель і споруд, які будуть розташовані в межах ділянки, виконання земляних робіт щодо інженерного підготовлення території;

- i. Документи, що підтверджують право власності земельними ділянками – у приватній власності спільно часткова згідно витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 79668432212, індексний номер витягу 209320961, дата державної реєстрації 18.05.2020р. та реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 79668432212, індексний номер витягу 209321093, дата державної реєстрації 18.05.2020р.
- ii. Площа земельної ділянки в межах проектування –1,0693 га;

Зам. інв. №	
Підпис та дата	
Зам. інв. №	

										Арк.
										17
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата					



## 11. ВИСНОВОК ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Враховуючи необхідність ефективного використання земельних ділянок, що розташовані у виробничих зонах, а також опираючись на проектний аналіз містобудівної і функціонально-технологічної придатності виділеної земельної ділянки для будівництва адміністративно-побутового корпусу з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями, Детальний план території подає висновок підтвердження доцільності використання виділеної території, яка своїм розташуванням забезпечує діяльність підприємства та створення надійних умов щодо постачання товарів та забезпечення найкращих умов обслуговування своїх відвідувачів.

А саме виробництво з виготовлення мікродобрив. Адже вітаміни потрібні не тільки людині, а й рослині. Чому саме мова про вітаміни? Тому що мікродобрива – це добрива в склад яких входять такі мікроелементи як Бор, Цинк, Магній, Молібден, Марганець, Мідь, Залізо та інші. Доповнюють цей склад такі допоміжні речовини як патока (сироп з крохмалю), бішофіт (природній сольовий розчин), яечний порошок, екстракт морських водоростей, гумат (витяжка з торфу) та ортофосфорна кислота (речовина, що використовується при виготовленні відомих нам солодких газованих напоїв). тобто всі ці складові є абсолютно безпечним для життєдіяльності та навколишнього середовища, мало того, при виготовленні з них кінцевого продукту – мікродобрива, вони є надзвичайно корисними та допоміжними для Аграрної сфери.

Обов'язковою вимогою проектування забудови території адміністративно-побутового корпусу з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями є дотримання наданих Містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки чинні на протязі п'яти років, але можуть бути переглянуті у випадку реконструкції існуючих інженерних мереж, і/або прокладанні нових та зміні параметрів вулиці, або параметрів вулиць в червоних лініях. У будь якому випадку передбачається надання пріоритетного значення ДПТ, що покращують архітектурно-планувальний, функціонально-технологічний та інженерно-технічний стан забудови виробничої зони смт Велика Димерка, в якій розташовується адміністративно-побутовий корпус з комбінатом по виробництву комбінованих добрив зі складськими приміщеннями.

Зам. інв. №	Підпис та дата					Зам. інв. №
						Арк.
	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата

**Обґрунтування відсутності розділу «Оцінка навколишнього природного середовища» в складі ДПТ.**

1. ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» ст.2 п.4 Містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України "Про стратегічну екологічну оцінку". Розділ "Охорона навколишнього природного середовища", що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку".

2. ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку» ст.2 п.1 Цей Закон регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виконання документів державного планування та поширюється на документи державного планування, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі - території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

документи державного планування - стратегії, плани, схеми, містобудівна документація, загальнодержавні програми, державні цільові програми та інші програми і програмні документи, включаючи зміни до них, які розробляються та/або підлягають затвердженню органом державної влади, органом місцевого самоврядування

3. ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» - Ст.1 п1, аб.3 планована діяльність - планована господарська діяльність, що включає будівництво, реконструкцію, технічне переоснащення, розширення, репрофілювання, ліквідацію (демонтаж) об'єктів, інше втручання в природне середовище - Ст.3 п.1 здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності.

***Розділ «Оцінка навколишнього природного середовища» повинен бути розроблений разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього згідно окремої угоди між сільською радою та розробником генерального плану села.***

***Враховуючи також, відсутність в ДПТ об'єктів, що входять в визначений ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» перелік об'єктів розділ «Оцінка навколишнього природного середовища» в складі ДПТ не розробляється.***

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									20
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	

**ПРИМІТКА:**

**Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19 п.3) 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 (даний розділ розробляється у складі, визначеному відповідним нормативно-правовим актом).**

**Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землепорядною організацією.**

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.

Зам. інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №							Арк.
									21
Зам. інв. №	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			