

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

## Склад проекту

№ п/п	Назва матеріалів	Масштаб	Кількість примірників	На чому виконано
1	2	3	4	5
А. Графічні матеріали:				
1.	Ситуаційний план	М 1:5000	6	карта
2.	План існуючого використання території суміщений із опорним планом та схемою існуючих планувальних обмежень	М 1:1000	6	зйомка
3.	Проектний план території суміщений із схемою планувальних обмежень та планом червоних ліній	М 1:1000	6	опорний план
Б. Текстова частина:				
1.	Пояснююча записка до проекту детального планування території		6	-

# **ЗМІСТ**

## **Вступ**

### **1. Існуючий стан території**

- 1.1** Розташування території у планувальній структурі міста
- 1.2** Існуюче використання території
- 1.3** Планувальні обмеження

### **2. Архітектурно-планувальна організація території**

- 2.1** Загальні умови територіального розвитку
- 2.2** Архітектурно-планувальне рішення
- 2.3** Функціональне зонування території

### **3. Охорона навколишнього середовища**

- 3.1** Загальні положення
- 3.2** Повітряний басейн
- 3.3** Водний басейн
- 3.4** Ґрунти
- 3.5** Заходи по захисту від транспортного шуму

### **4. Інженерна підготовка території**

### **5. Вулична мережа і транспорт**

- 5.1** Загальноміська вулична мережа і транспорт
- 5.2** Внутрішньоквартальна вулична мережа і транспорт

### **6. Інженерне обладнання території**

- 6.1** Водопостачання
- 6.2** Каналізація
- 6.3** Санітарна очистка території
- 6.4** Газопостачання
- 6.5** Електропостачання

### **7. Містобудівні заходи цивільної оборони**

## Вступ

Проект «Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки для розміщення складських приміщень, за межами населеного пункту на території Баранинської сільської ради, Ужгородського району, Закарпатської області »

виконано на замовлення Розпорядження Ужгородської районної державної адміністрації № 353 від 11.11.2020р. на основі завдання на проектування розробленого у відповідності до ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

При розробці, були використані такі матеріали:

- дані Баранинської сільської ради;
- вкопійовання зі схеми планування території Закарпатської області
- план меж земельних ділянок;
- план топографічного знімання М 1: 1000 (додається);
- натурне обстеження території детального планування.

Розроблення проекту детального планування виникло у зв'язку із такими змінами:

- реалізація положень схеми планування Закарпатської області;
- нові діючі нормативні документи містобудівної політики;
- вирішення концепції перспективного розвитку проектованої та прилеглих територій з визначенням чіткого зонування;
- наміри замовника.

Затверджений проект Ужгородською районною радою являється основним документом, що визначає подальший розвиток території.

Даний проект являється обов'язковим для всіх організацій, що здійснюють забудову на даній території і основою для вирішення всіх питань пов'язаних із використанням території в межах проекту.

В затверджений проект при відповідному обґрунтуванні можуть бути внесені зміни автором проекту, який розробив проект, та з дозволу органу, який затвердив його.

# 1. Існуючий стан території планування

## 1.1 Розташування території у планувальній структурі

Історія села:

Баранинці, Ужгородського району одне із найдавніших сіл Закарпатської області. Перший спомен в письмових джерелах відноситься до 1409 року.

Основні дані

Засноване 1680

Населення 1.609

Площа -- 0,0028 км<sup>2</sup>

Поштовий індекс 89425

Географічні дані

Географічні координати 48°34'13" пн. ш. 22°19'37" сх. д.

У письмових джерелах Баранинці відомі під назвою «Baranya». Очевидно, що село розташовувалося на давньому торговельному шляху, на якому стояли митні ворота.

Згідно з податковими списками, 1427 року Баранинці були оподатковані від 16 селянських господарств. Це за тогочасними мірками — середнє за величиною село.

Наприкінці 15 — на початку 16 століття кількість кріпацьких господарств значно зменшилася. 1599 року, за рахунок новоприбулих поселенців, у селі проживали 10 селянських родин.

В 1599 році село мало назву Верхні Баранинці. До 1670 року господарями села була родина Гашпора Барані. Село вважалося багатим, бо в його газдівствах використовувалася праця найманих працівників. За даними книги перепису населення в 1938 році в Бараницях проживало 642 особи, з них 352 угорці, 285 русинів і 5 словаки. Всі вони мали різні віросповідання. Село в цей час нараховувало 132 дворогосподарства.

На сучасному етапі село нараховує 535 дворогосподарств з кількістю населення 2200 осіб. Посеред села протікає річка Това, яка є староріччям річки Уж. Баранинці велике село з безліччю вулиць з різними назвами.

Станом на 2019 р. територія Об'єднаної територіальної громади складає 122 га, нараховується 7535 населення. Сьогодні Баранинська об'єднана територіальна громада територіально складається із сіл : село Баранинці, село Барвінок, село Довге Поле, село Підгорб, село Великі Лази, село Циганівці, село Холмець, село Ярок, село Стрипа.

## 1.2 Існуюче використання території

Планувальна схема місцевості до якого належить територія у схемі планування території Закарпатської області розділена на ділянки, які планується під громадську (комерційну) забудову, знаходиться безпосередньо на території колишнього господарського двору. Дана територія утворена між селом Баранинці, з одного боку та полем під сільгоспкультури. Також, в безпосередній близькості знаходиться лінія електропередачі з двох метровою охоронною зоною та ґрунтовою дорогою вздовж ділянки. Земельна ділянка, площею 1,0000га, із кадастровим номером 2124880300:10:014:0035.

Зараз, призначення земельної ділянки це для ведення особистого селянського господарства (переводиться в землі для іншої комерційної діяльності).

Благоустрій та санітарна характеристика кварталу:

Дана територія має рівнинний рельєф (відсутній ухил) із абсолютними відмітками 108,87 – 109,56 м над рівнем моря.

Територія озеленена, в основному, за рахунок зелених газонів та листяних дерев (поодиноких).

Територія не забезпечена інженерними комунікаціями. Через територію проектування проходить повітряна ЛЕП 0,4 кВт, відсутнє водопостачання та газопостачання.

Навколо проекрованої ділянки відсутні фактори, що негативно впливають на розвиток проекрованої цілі використання території.

## 1.3. Планувальні обмеження

Виявлення планувальних обмежень розповсюджених на території базується на оцінці санітарно-гігієнічних та інженерно-геологічних умов, капітальності забудови, наявності на території факторів, які створюють обмеження для подальшого розвитку та використання території.

Наявна територія вільна від забудови, а також не має на території промислового, сільськогосподарського та складського напрямлення об'єктів. Територія проектування розміщена поряд з автодорогою Київ - Чоп, землями сільськогосподарського призначення, землями комунальної власності с. Баранинці та іншими землями різного призначення.

Планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельні ділянки - санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електронних полів, іонізуючих випромінювань, зони санітарної охорони від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення та інші, зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту, прибережні захисні смуги, водоохоронні зони, інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту тощо), зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних

Сил України та інших військових формувань, в прикордонній смузі та інші обмеження, на даній території відсутні планувальні обмеження.

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

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

Сейсмічність ділянки приймати згідно ДБН В. 1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» на основі інженерно-геологічних вишукувань.

- Блакитна лінія – лінія обмеження висоти та силуету забудови, спрямовані на регулювання естетичних та історико-містобудівних якостей забудови, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» для даного об'єкта проектування не визначається;

- Жовта лінія – лінії обмеження зон можливих завалів житлових, громадських, промислових та інших будівель і споруд, розміщених вздовж магістральних вулиць сталого функціонування, по яких проводиться евакуація населення..., згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» не визначається для населених пунктів Закарпатської області, крім міста Ужгород;

- Зелена лінія – лінії що визначають площі усіх озелених територій загального користування, рекреаційних лісів і лісопарків (існуючих та тих, що резервуються), об'єктів природного заповідного фонду, зон охоронного ландшафту, в межах яких встановлені обмеження щодо розміщення об'єктів відповідно до законодавства, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» не визначається. Територія, яка розглядається та планується під забудову торговельних приміщень, а також в сусідні території не входять озеленені території загального користування, рекреаційні ліси та лісопарки, об'єкти природно-заповідного фонду та зон охоронюваного ландшафту.

## 2. Архітектурно-планувальна організація території

### 2.1 Загальні умови територіального розвитку

Проектом детального плану території передбачається будівництво будівель для виробничо-комерційної діяльності в межах існуючої земельної ділянки.

Загальна територія ділянки опрацювання – 2,7932 га.

Проектована ділянка має цільове призначення: для особистого селянського господарства. Детальним планом території передбачено зміна визначеного цільового призначення, впорядкування та визначення функціонального використання території - для розміщення складських приміщень.

### 2.2 Архітектурно-планувальне рішення

Для покращення санітарно-гігієнічних умов життя населення проектованої території проектом передбачено упорядкування функціонального зонування, яке склалося; упорядкування і благоустрій мережі вулиць і проїздів при максимально можливому збереженні планувальної структури, яка склалася; поліпшення культурно-побутового обслуговування в результаті будівництва установ і підприємств, яких не вистачає та які запроектовані в генеральному плані села; інженерне обладнання, зовнішній благоустрій та озеленення території.

При вирішенні архітектурно-планувальної композиції території були враховані природні умови, рельєф території, та навколишнє середовище.

Планувальна структура існуючої території залишається прямокутна ділянка, а проектована територія гармонійно вписується в планувальну структуру даної частини села.

Дана автодорога з'єднує проектовану територію з існуючими центральними вулицями села та міста Ужгород, запроектовану забудову планується впорядкувати згідно детального плану та чинного законодавства. Покриття існуючих і проектованих вулиць покращується до асфальтного.

#### Основні техніко-економічні показники

№ п/п	Найменування	Площа, га	Примітка
1	Загальна площа території опрацювання	2,7932	
2	Площа ділянок, щодо яких здійснюється ДТП	<b>0,5631га</b>	
3	<b>Площа забудови, з яких:</b>	0,1380 га	25%
4	<b>Площа замощення, з яких:</b>	<b>0,3665 га</b>	
5	<b>Площа озеленення, з яких:</b>	<b>0,0586 га</b>	



**Примітка:** величини площ наведені попередньо і уточнюються при розробці проекту земельної ділянки та робочого проекту будівництва об'єкту .

**Конкретні рішення архітектурного проекту прийняти у робочому проекті, що пропонується розробити на наступній стадії проектування. Проектування і підключення до існуючої мережі проводити згідно технічних умов відповідного комунального підприємства.**

### **2.3 Функціональне зонування території**

Організація території передбачає планувально-економічне і комплексне взаєморозміщення сільбищної, громадської та виробничо-комерційної зон. Проектом вирішується питання реконструкції, покращення санітарно - гігієнічних умов наявної території, шляхом впорядкування функціонального зонування, створення належного естетичного і природного середовища. На стадії детального плану запроектовано санітарно-гігієнічні зони між ділянками та територіями різного призначення, упорядкування і благоустрій вулиць при максимальному збереженні існуючої структури кварталу в цілому.

Детальним планом території кварталу відведені ділянки для виробничо-комерційного призначення.

Промислово-виробнича зона сформована в межах проектованої території і на його території передбачається ведення промислово-виробничої діяльності.

#### **а) Зона забудови**

Композиційне рішення зони забудови даної території підпорядковане існуючій, що історично склалася, планувальній структурі та місцевому ландшафту. Максимально зберігається існуючий не житловий фонд, з врахуванням наявних ділянок з існуючими розмірами. Передбачається впорядкування забудови, встановлення лінії регулювання забудови вздовж автодороги. Планується будівництво будівлі комерційного призначення, та необхідних споруд. Планувальними засобами створюються оптимальні умови для обслуговування населення на даній території, проектується наступні будівлі:

- складська будівля;
- адміністративно-побутові приміщення;
- підземні пожежні резервуари по 100 куб.м.;
- локальна очисна споруда типу „Біолідер”;
- майданчик для контейнерів для сміття;
- щит із протипожежним інвентарем;
- паркінг легкових автомобілів;
- паркінг для вантажних автомобілів;
- альтанка для відпочинку працівників виробництва.

Проектом передбачається вдосконалення існуючої структури, шляхом покращення вуличної мережі, пішохідних і транспортних зв'язків, планувальних прийомів ведення нової забудови. Розвиток будівництва комерційної забудови намічено на вільних, придатних для забудови територіях.

Композиційне рішення нової забудови вирішується за розробленим індивідуальним проектом для будівництва (розробляється на наступних стадіях). Даним проектом пропонується передбачити будівлі, з, можливим, влаштуванням виробництва (для необхідних потреб), стоянку для автомобілів, протипожежний щит, локальну очисну споруду та максимальне озеленення території.

**Конкретні рішення архітектурного проекту прийняти у робочому проекті, що пропонується розробити на наступній стадії проектування. Проектування і підключення до існуючої мережі проводити згідно технічних умов відповідного комунального підприємства.**

### **3. Охорона навколишнього середовища**

#### **3.1 Загальні положення**

Стан навколишнього природного середовища в даний час (2015-2019 рр.) характеризується як відносно стабільний. На основі висновків доповіді Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА відзначається тенденції до покращення факторів навколишнього середовища на території області і району.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання в проектованому кварталі. Територія повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення вулиць і проїздів асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

В даному розділі проаналізовані фактори, що впливають на основні компоненти навколишнього середовища: повітряний і водний басейни, ґрунти, рослинність.

На основі цього визначені заходи, направлені на охорону компонентів навколишнього середовища від забруднення.

При розробленні детального плану прийняті архітектурно-планувальні рішення, що забезпечують ефективний захист навколишнього середовища:

- інженерна підготовка території, яка забезпечує відвід поверхневих вод;
- запроектовано мережу фекально-господарської та дощової каналізації;
- передбачається розвиток системи зелених насаджень загального користування.

#### **3.2 Повітряний басейн**

В даний час територія охоплена детальним планом вільна від забруднюючих факторів негативного впливу на атмосферу.

Забруднення повітря від автомобільного транспорту передбачається мінімізувати за рахунок посадки зелених насаджень вздовж проїжджих частин, озеленення присадибних ділянок.

### **3.3 Водний басейн**

Даним проектом пропонуються наступні заходи спрямовані на охорону водного басейну від забруднення, а саме:

- запроектовано мережу дощової каналізації із підключенням її до загальної дощової каналізаційної мережі села;
- запроектовано мережу побутової каналізації із підключенням її до загальної системи каналізаційної мережі села;
- дотримання русла каналу у належному стані.

### **3.4 Ґрунти**

Основним джерелом забруднення ґрунтів є господарсько-побутові відходи.

З метою попередження і ліквідації негативного впливу на ґрунти проектом передбачено наступні заходи:

- влаштування організованої системи водопостачання та каналізації;
- влаштування планово-регулярної системи очистки;
- запроектовано місця для сміттєконтейнерів з подальшою утилізацією відходів на сміттєпереробному заводі.

### **3.5 Заходи по захисту від транспортного шуму**

З метою покращення умов для населення, проектом передбачено будівництво безшумного дорожнього покриття доріг та проїздів. Крім цього пониження рівня шуму планується досягти архітектурно-планувальними прийомами:

- збільшення зеленої смуги по обом бокам проїзної частини;
- віддалення будинків від червоних ліній та інше.

## **4. Інженерна підготовка території**

Інженерна підготовка території здійснюється з ціллю покращення санітарно гігієнічних умов для проживання населення, приведення території до нормативних умов будівництва громадських та житлових будівель, максимального збереження місцевості, виходячи з інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

В склад заходів по інженерній підготовці території у відповідності з природними умовами, характером запроектованого використання і планувальної організації території входить схема вертикального планування з організацією поверхневого стоку.

Схема вертикального планування розроблена на проектному плані і топооснові масштабу 1:500.

Пропонується в подальшому розробити проект вертикального планування у якому вжити наступні заходи на схемі :

- максимально зберегти природній ландшафт
- привести напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць та проїздів, а також проєктні та існуючі відмітки проїзної частини вулиць на перехрестях та в місцях основних перегинів поздовжнього профілю.
- ухили існуючих вулиць залишені без змін, оскільки мають допустимий ухил і сприяють поверхневому стоку.

Пропонується, передбачити водовідвідну мережу та розробити і ввести в існуючу мережу, відповідно, до нового будівництва нових під'їздів та проїздів із підключенням до них нових громадських та торгових будівель, тимчасових споруд, житлових будинків та споруд.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити закритою водовідвідною системою вздовж проїзних частин вулиць та проїздів, (відвід дощової води з проїзної частини у мережу дощової каналізації через дощоприймальні решітки) із подальшим скидом вод у меліоративний канал. Дощоприймальні решітки встановлюються на перехрестях та кожні 50 м. Перед скидом води передбачається влаштування очисних споруд (водозбірних колодязів) із системою механічної очистки дощових і талих вод.

Пропонується розробити проект водовідведення у якому вжити наступні заходи:

- провести детальне обстеження і визначення перепускної здатності водовідвідної системи;
- розрахувати отвори для труб дощової мережі з метою запобігання затоплення дощовими і талими водами;
- дно водовідвідних каналів запроектувати із залізобетонних плит, щоб запобігти вимиву легких суглинків.

**Першочерговими заходами щодо інженерної підготовки території є:**

- **дотримання існуючої водовідвідної системи у відповідному робочому стані;**
- **розвиток існуючої та проєктованої водовідвідної системи;**
- **розроблення та реалізація проєктів вертикального планування та водовідведення.**

## **5. Вулична мережа і транспорт**

Основною транспортною дорогою на даний час на дану територію є траса Київ-Чоп.

Планувальна структура дорожно-вуличної мережі передбачає зручні зв'язки сельбищної зони з громадським центром та зоною відпочинку.

Транспортні та пішохідні зв'язки розділено за допомогою смуги озеленення. В місцях переходів на проїзній частині вулиць та доріг наноситься розмітка типу «зебра», встановлюються дорожні знаки з позначенням переходу.

Для людей з обмеженими фізичними можливостями передбачається влаштування сигналізаторів на переходах та біля входу у громадські будівлі та споруди.

## **6. Інженерне обладнання території**

### **6.1 Водопостачання**

Передбачається в майбутньому мережа централізованого водопостачання до проєктованої території з підключенням її до загальносільської водопровідної мережі. На перший час пропонується використовувати для обслуговування об'єкта привізена вода в бутлях.

Воду передбачається використовувати для потреб в проєктованій будівлі, поливу вулиць та зелених насаджень, пожежегасіння.

Норми водоспоживання на господарсько-побутові потреби приймаються за укрупненими показниками згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019 з врахуванням агрокліматичної зони і благоустрою забудови.

Систему водопостачання запроектувати господарсько-протипожежну кільцевого типу.

На наступних стадіях проєктування необхідно:

- вибрати технічні умови від комунального підприємства, що займається питаннями водопостачання та водовідведення.

**Конкретні рішення водопостачання прийняти у робочому проєкті, що пропонується розробити на наступній стадії проєктування. Проєктування і підключення до існуючої мережі проводити згідно технічних умов відповідного комунального підприємства.**

### **6.2 Каналізація**

а) Господарсько-побутова каналізація

Передбачається мережа загальної фекально-господарської та дощової мереж каналізації.

Згідно загально прийнятих норм очищати господарсько-побутові стоки передбачається на очисних спорудах повної біологічної очистки (типу "Біотал"). Пропонується підключення проєктованих будівель до загальної фекально-господарської та дощової мереж каналізації. Система запроектувати повну роздільну з двома мережами фекально-господарської і дощової каналізації.

**Конкретні рішення каналізування прийняти у робочому проєкті, що пропонується розробити на наступній стадії проєктування. Проєктування і підключення до існуючої мережі проводити згідно технічних умов відповідного комунального підприємства.**

### **6.3 Санітарна очистка території**

**Санітарна очистка міста** – це ряд **санітарно-гігієнічних** заходів, спрямованих на охорону здоров'я населення та збереження довкілля, яка включає в себе комплекс робіт по збору, видаленню, знешкодженню і переробці побутових відходів, на проєктованих територіях.

На території проєктованого кварталу передбачається організувати планово-подвірну і планово-позаявочну систему очистки.

#### **6.4 Газопостачання**

Газопостачання проєктованої території передбачається від існуючих мереж газопостачання, розміщених за межами ділянки детального плану.

**На наступній стадії проєктування необхідно розробити проєкт газопостачання проєктованого кварталу із ув'язкою з газопровідною мережею села. Проєктування і підключення до існуючої мережі проводити згідно технічних умов Закарпатгаз.**

#### **6.5 Електропостачання**

Електропостачання проєктованої території здійснюється від існуючих ліній електропередач, що трасується вздовж існуючих доріг.

**На наступній стадії проєктування необхідно розробити проєкт електрифікації проєктованої території із ув'язкою з електричною мережею села. Проєктування і підключення до існуючої мережі проводити згідно технічних умов Ужгородського РЕМ.**

### **7. Містобудівні заходи цивільної оборони**

Згідно вимог діючого ДБН Б. 1.1-2011 на стадії ДПТ розробляються проєктні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони та проєкт 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 (розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони)) розробляється згідно окремої угоди між сільською радою та розробником генерального плану села.

ПРИМІТКА: На основі затвердженого ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, в подальшому, отримання будівельного паспорта.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

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. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території – відповідною сільською, селищною, міською радою. Детальний план території не підлягає експертизі.