

Кваліфікаційний сертифікат архітектора  
№ 003307

Ужгородська РДА

Шифр ДПТ 2021.08-У

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

«Будівництво та обслуговування станції технічного обслуговування  
автомобілів, за межами населеного пункту на території  
Холмківської сільської ради Ужгородського району  
Закарпатської області»

ФОП  С.Зазулич

м. Ужгород 2021 р.

**Даний проект виконаний згідно вихідних даних на проектування,  
вимог державних стандартів, норм і правил**

Головний архітектор проекту **Зазулич С.І.**

2021 р.



**Автор проекту**

**Архітектор**

**Зазулич С.І.**

### СКЛАД ПРОЕКТУ

**ВИХІДНІ ДАНІ НА ПРОЕКТУВАННЯ**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

1. Схема розташування території у планувальній структурі с.Кінчеш, М 1:2 000;
2. План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень, М 1:500;
3. Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:500; Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200;
4. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:500;
5. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:500.

## ЗМІСТ

1. Розпорядження голови Ужгородської районної державної адміністрації від 26.05.2021 року № 144
2. Схема розташування території у планувальній структурі Ужгородського району, М 1:50 000
3. Оновлені топогеодезичні матеріали, М 1:500.
4. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрації права власності.



Базанов

УЖГОРОДСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

26.05.2021

Ужгород

№ 144

*Про надання дозволу на розроблення  
детального плану території*

Відповідно до статей 6, 20, 39, 41 Закону України „Про місцеві державні адміністрації”, частини 4 статті 10, статей 16, 19, 21 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності”, статті 13 Закону України „Про основи містобудування”, Закону України „Про стратегічну екологічну оцінку”, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 року №555 „Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні”, наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 року №290 „Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації”, розглянувши заяву громадянина Базанова Вадима Валерійовича 29.04.2021:

1. Надати дозвіл громадянину Базанову Вадиму Валерійовичу на розроблення детального плану території земельної ділянки для будівництва та обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів, за межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області.

2. Визначити Ужгородську райдержадміністрацію замовником детального плану території.

3. Відділу містобудування та архітектури райдержадміністрації (Денис Г.М.) подати детальний план території на розгляд містобудівної ради, забезпечити проведення громадських слухань і оприлюднення на офіційному веб-сайті райдержадміністрації.

4. Розроблений детальний план території, в установленному законом порядку, подати на затвердження у райдержадміністрацію.

5. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника голови райдержадміністрації Дупина В. М.

В. о. голови державної адміністрації



Христиня МАЦКО



**УЖГОРОДСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

вул.Загорська, 10, м.Ужгород, 88017, тел.: 61-29-17, 61-29-32 факс,  
web-сайт:www.uzh-rda.gov.ua, e-mail:uzh-rda@carpathia.gov.ua,код ЄДРПОУ 04053849

26.05.2021 № 02/4-10/5-202

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Гр. Базанову В.В.**  
м. Ужгород,  
вул. Гойди, 26/6

**Про розгляд звернення**

На Ваше звернення до райдержадміністрації 29.04.2021 про надання дозволу на розроблення детального плану території земельної ділянки для будівництва та обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів, за межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради, надсилаємо Вам копію розпорядження в.о. голови райдержадміністрації 26.05.2021 №144 «Про надання дозволу на розроблення детального плану території».

Додаток на 1-му аркуші.

**В.о. голови державної адміністрації**

**Христина МАЦКО**

Марія ВАЙДА  
61 29 17

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Головний архітектор проекту  
(Посада керівника організації-виконавця)

В.о.голови Ужгородської райдержадміністрації  
(Посада керівника організації-замовника)

Сергій Зазулич (Ім'я, прізвище)

Христина Мацко (Ім'я, прізвище)

(Підпис)

(Підпис)

2021 р.

2021 р.



## ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану території  
«Будівництво та обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів, за  
межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради  
Ужгородського району Закарпатської області»  
(повна назва містобудівної документації)

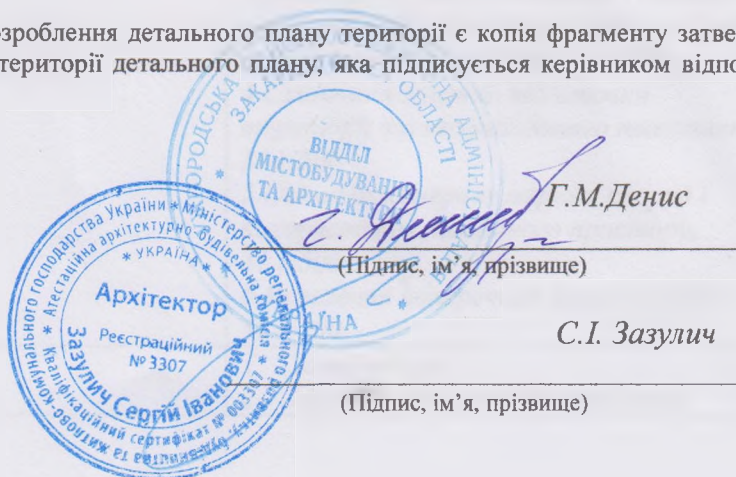
Ч.ч.	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для проектування	Розпорядження голови Ужгородської районної державної адміністрації від 26.05.2021 року № 144
2	Замовник розроблення детального плану	Ужгородська районна держадміністрація
3	Розробник детального плану	Архітектор Зазулич С.І.
4	Строк виконання детального плану	15 календарних днів
5	Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи	Один етап
6	Строк першого та розрахункового етапів проекту	3-7 років
7	Мета розроблення детального плану	Мета розробки детального плану території – визначення параметрів забудови та функціонального призначення земельної ділянки за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради, з метою розміщення станції технічного обслуговування автомобілів
8	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	1.Схема розташування території у планувальній структурі району, М 1:50 000 2.План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень, М 1:500 3.Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:500 4.Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:500 5.Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:500 6.Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200
9	Склад текстових матеріалів	1. Загальні дані 2. Містобудівна оцінка території

		3. Основні принципи планування та забудови території 4. Інженерне забезпечення. 5. Інженерна підготовка 6. Озеленення та благоустрій території 7. Протипожежна безпека 8. Організація руху транспорту 9. Оцінка стану навколишнього середовища 10. Техніко-економічні показники 11. Етапи реалізації детального плану
10	Перелік основних техніко-економічних показників	1. Площа проєктованих земельних ділянок 2. Площа забудови 3. Площа мощення 4. Площа ґрунтового покриття
11	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	Відповідно до містобудівної документації та ДБН
12	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	Використання програми ArchiCAD, зберігання на електронних носіях та у форматі JPEG, PDF
13	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	Розпорядження про дозвіл на розробку детального плану території Викопіювання із Проєкту районної планіровки району
14	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	Узгоджується в ході розроблення детального плану
15	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	Враховати державні інтереси при розробці ДПТ
16	Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)	Не вимагається
17	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	Розробити Звіт СЕО
18	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, які передаються на магнітних носіях	Кількість примірників згідно ДБН Б.1.1-14:2012 п.7.6
19	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	Формат pln, dxf, dwg, pdf, jpg
20	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	Державна система координат УСК 2000, картографічна основа у відповідності до державного масштабного ряду.
21	Додаткові вимоги	Враховати сейсмічність території 7 бал.

**Примітка.** Невід'ємною частиною завдання на розроблення детального плану території є копія фрагменту затвердженої містобудівної документації з нанесенням контуру території детального плану, яка підписується керівником відповідного місцевого органу містобудування та архітектури.

Начальник відділу  
містобудування та архітектури  
Ужгородської райдержадміністрації

Головний архітектор проєкту



(Підпис, ім'я, прізвище)

С.І. Зазулич

(Підпис, ім'я, прізвище)

## ВИТЯГ

### з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу НВ-2105160322021  
Дата формування 18.03.2021  
Надано на заяву (запит) Базанов Вадим Валерійович  
17.03.2021, ЗВ-9703186252021

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки 2124883600:10:013:0054

#### Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер 2124883600:10:013:0054  
Місце розташування Закарпатська область, Ужгородський район, за межами с. Кінчеш (адміністративно-територіальна одиниця)  
Цільове призначення: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства  
Категорія земель Землі сільськогосподарського призначення  
Вид використання земельної ділянки Для ведення особистого селянського господарства  
Форма власності Приватна власність  
Площа земельної ділянки, гектарів 0.1914

#### Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 16.03.2021; ФОП Шевчук Леонід Васильович, Шевчук Леонід Васильович  
Орган, який зареєстрував земельну ділянку Відділ в Ужгородському районі Головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області  
Дата державної реєстрації земельної ділянки 18.03.2021





Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №.1051, не зареєстровані.

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості

з Державного земельного кадастру відповідно до закону,

що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (за наявності)

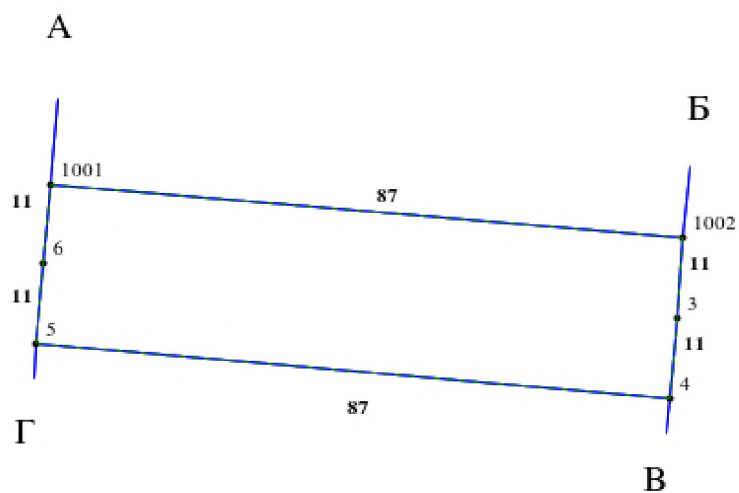
Витяг підготував та

надав



Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 2124883600:10:013:0054



Масштаб 1: 1000



Опис меж:

Від А до Б землі запасу сільської ради;  
Від Б до В землі загального користування  
(проїзд);  
Від В до Г Савляк Б. В.;  
Від Г до А Усікова О.;

Умовні позначення:

Експлікація земельних угідь:

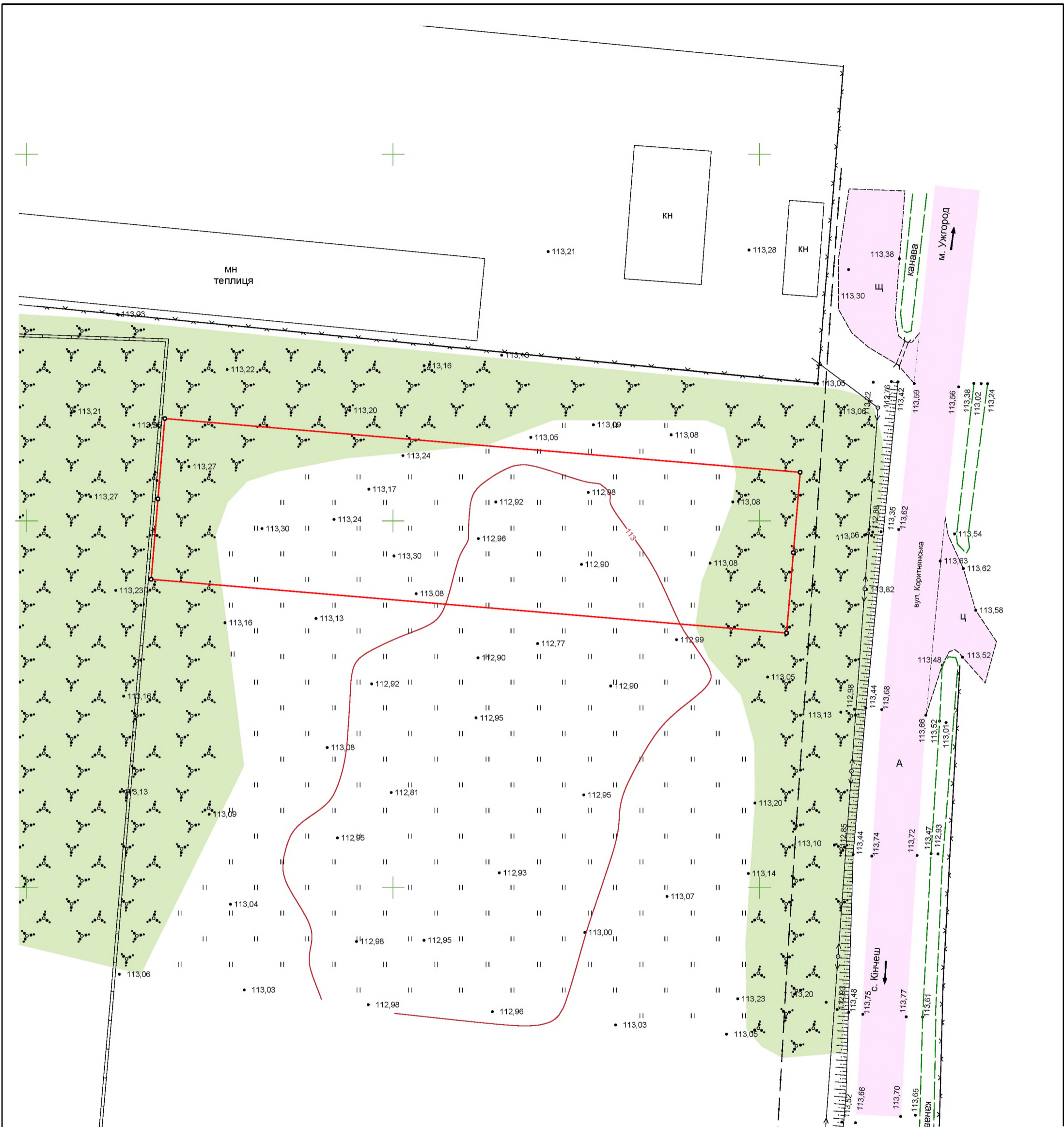
Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	Рілля	
1	2	
Площа земельної ділянки, гектарів 0.1914	0.1914	



Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки (за наявності)

Прізвище та ініціали особи, яка склала кадастровий план земельної ділянки	Газа Ж. Й.
---	------------





Приватне підприємство " Ужгеостар "			
Директор		Дерев'янчук В.В.	Топографічне знімання земельної ділянки кад № 2124883600:10:013:0054
Виконавець		Дерев'янчук В.В.	Ужгородський район, за межами с. Кінчеш
Польові роботи		Дерев'янчук В.В.	Система висот Балтійська 1977р. Переріз рельєфу через 0, 5 м.
			Виконано в липні 2021р.
			масштаб 1:500
			аркуш 1

ДОВІДКА

про присвоєння ідентифікаційного номера

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У М.УЖГОРОДІ

повідомляє, що БАЗАНОВ ВАДИМ ВАЛЕРІЙОВИЧ

одержав(ла) ідентифікаційний номер 3090022830

наданий Державною податковою адміністрацією України,

~~згідно даних, зареєстрованих ним (нею) в обліковій картці.~~

Дата занесення до Державного реєстру фізичних осіб - 28/03/2001

Довідка видана для пред'явлення в органи державної реєстрації,  
установи банків та інші.



В.В.ПАШКЕВИЧ

( підпис ) ( прізвище та ініціали начальника відділу )

03/04/2001

( дата видачі довідки )

N 24794  
B 105297



ПАСПОРТ ГРОМАДЯНИНА УКРАЇНИ  
ПАСПОРТ ГРАЖДДАНИНА УКРАИНЫ

Паспортний кабінет України

ВІД 7 2010



БАЗАНОВ

Прізвище

ВАДИМ

ім'я

ВАЛЕРІЙОВИЧ

по батькові

07 серпня 1984 року

Дата народження

місто Ужгород

Місце народження

Закарпатської області

Підпис власника паспорта

БАЗАНОВ

Прізвище/Фамилия

ВАДИМ

Ім'я/имя

ВАЛЕРИЕВИЧ

по батькові/отчество

07 августа 1984 года

Дата народження/Дата рождения

город Ужгород

Місце народження/Место рождения

Закарпатской области

чоловіча / мужской

Стать/Пол

Ужгородським МВ УМВС України

в Закарпатській області

Ужгородским ГО УМВД Украины

в Закарпатской области

22 лютого февраля 2001

Підпис посадової особи/Подпись должностного лица

2

БАЗАНОВ



Вадим

Підпис власника паспорта/Подпись владельца паспорта

3



ОТКАЗ

Українським МУЗУМ  
України в Закарпатській  
Українським МУЗУМ  
України в Закарпатській

Фотокартка вклеєна / Фотокарточка вклеєна

ВІСІМЬ



*М. Бєзменко*  
Підпис посадової особи / Подпись должностного лица  
*М. Бєзменко*  
2009

Підпис власника паспорта / Подпись владельца паспорта

СІМЕЙНИЙ СТАН/СЕМЕЙНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Відділ державної реєстрації актів цивільного стану  
по місту Ужгороду реєстраційної служби  
Ужгородського міського крайового управління юстиції  
у Закарпатській області

**РЕЄСТРОВАНО**

Місце реєстрації: *76*

№ *М.М.*

Начальник реєстрації: *[Signature]*

М. П. *[Stamp]*

Ідентифікаційний код № 2599612

10

МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ/МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА

Закарпатська область  
Відділ внутрішніх справ міста Ужгорода  
**ПРОПИСАННІЙ**

вул. *Тойди*

буд. № *26* кв. *2*

*13* березня 2001

Підпис: *[Signature]*

11

**ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ****1. Вступ.****Стислий опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов.....****2. Оцінка існуючої ситуації.**

2.1 Стан навколишнього середовища.....

2.2 Використання території.....

2.3 Характеристика будівель .....

2.4 Характеристика об'єктів культурної спадщини .....

2.5 Характеристика інженерного обладнання .....

2.6 Характеристика транспорту .....

2.7 Характеристика озеленення і благоустрою.....

2.8 Характеристика планувальних обмежень.....

**3. Прийняті архітектурно-планувальні рішення.**

3.1. Розподіл території за функціональним використанням.....

3.2. Характеристика видів використання території.....

3.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерної інфраструктури.....

3.4. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови обмеження.....

3.5. Основні принципи планувально-просторової організації.....

3.6. Житловий фонд та розселення .....

3.7. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування .....

**4. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.....****5. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....****6. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....****7. Комплексний благоустрій та озеленення території.....****8. Протипожежна безпека.....**

- 9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану  
навколишнього середовища.....**
- 10.Заходи щодо реалізації детального плану на етап  
від 3 років до 7 років.....**
- 11.Техніко-економічні показники.....**

## **1. Вступ. Стислий опис природніх, соціально-економічних містобудівних умов**

### 1.1. Загальні дані

Проект містобудівної документації «Будівництво та обслуговування станції технічного обслуговування автомобілів, за межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області» розроблено на підставі Розпорядження голови Ужгородської районної державної адміністрації від 26.05.2021 року № 144, та завдання на проектування.

Геодезичною основою для розробки проекту містобудівної документації взяте оновлене топографо-геодезичне знімання масштабу 1:500.

Мета розробки детального плану території – визначення параметрів забудови та функціонального призначення земельної ділянки за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради, з метою розміщення станції технічного обслуговування автомобілів.

Детальний план території розроблений відповідно до:

- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів»,
- Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»,
- Земельного кодексу України,
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»,
- ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ»,
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги»;
- Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

• Блакитні лінії – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» це лінії обмеження висоти та силуету забудови, спрямовані на регулювання естетичних та історико-містобудівних якостей забудови.

• Жовта лінія – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» не визначається для населених пунктів Закарпатської області, крім міста Ужгород.

• Зелена лінія – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» не визначається. В межах території охопленої детальним планом відсутні озеленені території загального користування, рекреаційні ліси та лісопарки, об'єкти природно-заповідного фонду, зони охоронюваного ландшафту.

### 1.2. Стислий опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов

Село Кінчиш входить до складу Холмківської територіальної громади Ужгородського району Закарпатської області.

Історично дане поселення утворилося на місці хутіра Кінчеш, заснованого 1899 року, у період Чехословаччини, коли тут було відкрито школу для українських переселенців.

Є дві версії походження назви села.

Згідно першої, після вдалого полювання австрійський цісар подарував землі своїм вельможам, у тому числі й угорському пану Кінчу. Останній збудував на Ровжаші будинок, хлів, інші господарські споруди. Побудувались тут і його діти. Так від прізвища Кінч виникло поселення "Кінчеш тоньо", тобто в перекладі з угорської хутір Кінчеш.

На думку інших експертів, назва села пішла від угорського слова "кінчтар" (скарб, скарбниця). І справді, багаті навколишні землі були скарбом для місцевого населення. Та скоріше скарбом у Кінчеші є люди - мирні, доброзичливі. Приміром, тут збудували унікальну церкву, у якій відправляють Богослужіння аж три християнські конфесії.

В одному з сільських дворів, при дорозі стоїть характерна для Ужгородщини дерев'яна дзвіниця 1932 року Проста каркасна конструкція завершена чотирисхилим бляшаним шатром. Збереглися деякі елементи різьблення.

Невеликий дзвін виготовила фабрика Ф. Еґрі. На час спорудження дзвіниці, що служила римо-католикам та греко-католикам, село мало близько 20 хат.

14 травня 2000 року в неділю Жінок Мироносиць, освятили основний камінь під спорудження першої в селі Кінчеш церкви.

Згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування території України вивчена територія належить до району III підрайону ШБ, з такими кліматичними характеристиками:

середня літня температура	+17,1°C, зимова - 2,7°C
найнижча температура досягає	- 28°C, найвища +40°C
розрахункова зимова температура зовнішнього повітря	-18°C
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.
сейсмічність	7 балів.

## **Оцінка існуючої ситуації**

### **2.1. Стан навколишнього середовища**

Безпосередня близькість до міста Ужгород надає населеному пункту можливість розвиватися. У селі ведеться інтенсивне житлове та комерційне будівництво. У кварталах забудови, що межують з містом, збудована інженерна інфраструктура пов'язана з інженерними мережами міста Ужгород.

Повітряний басейн. Основну частку у забрудненні атмосферного повітря вносить транзитний транспорт. Частка викидів від автотранспорту до загального обсягу викидів складала понад 81%.

На проєктованій території водні об'єкти відсутні.

Стан ґрунтів. Спеціальні роботи щодо вивчення стану ґрунтів в селі впродовж останніх 20-ти років не виконувались. Регулярне спостереження за санітарним станом ґрунтів не проводиться.

Земельні ресурси зазнають негативного впливу від накопичень побутових відходів, значна частина яких могла б знайти застосування як вторинна сировина. На території села відсутні підприємства з перероблення та утилізації відходів виробництва.

Вивезення твердих побутових відходів з території села здійснює ТОВ «АВЕ Ужгород». Вивіз будівельного сміття та ТПВ здійснюється на централізоване сміттєзвалище в с. Барвінок.

Радіаційний стан. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.1991 №106 та від 29.08.1994 №600 с.Кінчеш не входить у перелік територій, забруднених у результаті аварії на Чорнобильській АЕС. Середнє значення експозиційної дози гамма-випромінювання знаходиться в межах норми і складає 11,5 мкР/год (в діапазоні від 11 до 30 мкР/год).

Природна радіоактивність не перевищує допустимі норми згідно БДУ – 91. Виходу радону не зареєстровано. Система планувальних обмежень відсутня.

Електромагнітне забруднення. Передача та розподіл електроенергії між споживачами села здійснюється по лініях електропередачі 6 кВ через трансформаторні підстанції 6/0,4 кВ (ТП-6/0,4 кВ).

## 2.2. Використання території

Земельна ділянка, на якій ведеться проектування, площею 0,1914 га, кадастровий номер 2124883600:10:013:0054, Тип власності. Приватна власність. Цільове призначення; 01,03 «Для ведення особистого селянського господарства». розташована за межами села Кінчеш, за двісті метрів від її північної околиці, вздовж вул.Коритнянська, на віддалі 200 м. від автошляху М-06 «Київ – Чоп».

Ділянка не використовується, незабудована. Рельєф спокійний.

Джерела забруднення поверхневих стоків нафтопродуктами та іншими забруднюючими речовинами на території проектування відсутні.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як добрий.

Планується поділ даної земельної ділянки, за чергами освоєння, із зміною її цільового призначення на цільове призначення 03,07 «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Проектована земельна ділянка №1. Площею 0,0880 га (1-ша черга освоєння)

Проектована земельна ділянка №2. Площею 1,034 га (2-га черга освоєння)

## 2.3. Характеристика будівель

На земельній ділянці, щодо якої ведеться проектування, будівлі та споруди відсутні.

На суміжних земельних ділянках із півночі та півдня розміщені земельні ділянки ОСГ.

## 2.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини

Село Кінчеш не входить до Списку історичних населених місць України. Безпосередньо на території населеного пункту немає пам'яток історії, архітектури та містобудування.

Ділянка (територія) розробки детального плану не межує з територіями що мають природоохоронний статус, лісогосподарських зон, територій історико-культурного, природно-заповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення; не відноситься до земель водного фонду.

#### 2.5. Характеристика інженерного обладнання

На території проектування відсутні будь які інженерні мережі.

#### 2.6. Характеристика транспорту

Під'їзд та підхід до проектованої ділянки здійснюється з вул.Коритнянса, яка з'єднує с.Кінчеш з м.Ужгородом.

#### 2.7. Характеристика озеленення і благоустрою

Територія потребує комплексного благоустрою відповідно до проектних рішень генплану та ДПТ. Необхідно облаштувати проектовані вулиці та проїзди, провести комплексний благоустрій, в тому числі освітлення території.

#### 2.8. Характеристика планувальних обмежень

На території ДПТ встановлені такі планувальні обмеження: охоронні зони;

- Червоні лінії вул.Коритнянська,
- Запроектвана лінія забудови,
- Протипожежні віддалі від існуючої забудови

### **3.Основні принципи планування та забудови території**

Основною функціональною структурою території даного проектування є сельбищна територія, в межах якої існуючі земельні ділянки планувально об'єднуються у функціональні зони: житлової і комерційної забудови та зон інженерних комунікацій.

При цьому враховано:

- побажання Замовника – Холмківської сільської ради;
- місце розташування проектованої території;
- природні умови та планувальні обмеження;
- існуюча інженерно-транспортна інфраструктура;

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

Територія проектування визначена, як сельбищна територія з об'єктами комерційного призначення.

Максимальна висота індивідуальних житлових будинків прийнята 3 поверхи включно, комерційних 2 поверхи.

Відсоток забудови проектованих земельних ділянок становить до 19 - 28 %.



### 3.2. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо)

За характером використання проєктована територія відноситься до житлової території з розташуванням об'єктів комерційного призначення.

### 3.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини

На запроектованій земельній ділянці №1. Площею 0,0880 га (1-ша черга освоєння) передбачається будівництво таких об'єктів;

1. Двоповерхова будівля СТО з адміністративно побутовими приміщеннями,
2. Металевий навіс,
3. Двоповерхова будівля СТО,
4. Протипожежні підземні резервуари,
5. Септик для фекальних стоків,
6. Майданчик відстою автотранспорту

На запроектованій земельній ділянці №2. Площею 1,034 га (2-га черга освоєння), передбачається будівництво таких об'єктів;

1. Двоповерхова будівля СТО
2. Майданчик відстою автотранспорту.

Запроектована інженерна інфраструктура забезпечить функціонування проєктованих будівель і споруд.

Пам'ятки архітектури, містобудування та археології на території проєктування відсутні.

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

Переважні види використання території – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. (будівлі комерційного призначення).

Супутні види використання – будівництво інженерних мереж необхідних для експлуатації будівель СТО.

Містобудівними умовами та обмеженнями є:

- межі земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки;
- висота будівель;
- санітарно-захисні зони;
- відступи від червоних ліній.

### 3.5. Основні принципи планувально-просторової організації території

Планується поділ даної земельної ділянки, за чергами освоєння, із зміною її цільового призначення на цільове призначення 03,07 «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі».

Проектована земельна ділянка №1. Площею 0,0880 га (1-ша черга освоєння)

Проектована земельна ділянка №2. Площею 1,034 га (2-га черга освоєння)

Архітектурно-планувальне рішення сформоване на підставі аналізу існуючої ситуації, з врахуванням існуючої транспортної інфраструктури, а також раніше розроблених детальних планів території.

### 3.6. Житловий фонд та розселення

Даним ДПТ не передбачається будівництво індивідуальних житлових будинків.

### 3.7. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

У селі функціонують загальноосвітня школа I-III ступенів, дитячий садок, пошта, амбулаторія загальної практики-сімейної медицини, об'єкти торгівлі.

Віддаль від запроектованого СТО до об'єктів соціально-побутового обслуговування становить від 280 до 1500 метрів.

## **4. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок**

Проектом передбачається в'їзд та виїзд на територію проектування з вулиці Коритнянська.

Нове будівництво має відбуватися з дотриманням нормативних вимог щодо влаштування габаритів поперечного і поздовжнього профілю проїздів. В межах червоних ліній ширина проїзду прийнята 6,0 метрів. Основний пішохідний рух спостерігається з вулиці Коритнянська.

## **5. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд**

Інженерне забезпечення проектованої забудови та благоустрою передбачається від існуючих районних мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Деталізація проектних рішень інженерного забезпечення проектованої забудови та облаштування благоустрою на території ДПТ здійснюватиметься на наступних стадіях проектування.

### 5.1. Водопостачання

Водопостачання запроектованих будівель СТО передбачається від централізованого сільського водопроводу.

На наступній стадії проектування необхідно керуватися нормами ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проектування».

### 5.2 Водовідведення

Відведення господарсько-побутових стоків (на першу чергу) передбачено до запроектованого септика. в майбутньому планується підключення до мережі водовідведення села Кінчеш.

Поверхневі (дошові) води з твердим покриттям будуть відводитися по спланованій території в придорожню канаву. Інфільтрація дощових вод у ґрунт з ділянки без твердого покриття передбачається природнім способом.

### 5.3 Теплопостачання

Опалення проєктованих об'єктів пропонується переважно локальними засобами (індивідуальні топкові обладнані сучасними електро або газовими котлами). Вибір типу обладнання вирішується на наступних стадіях проєктування.

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

### 5.4. Електропостачання

Електропостачання запроектованих об'єктів передбачається від існуючої електророзподільної системи с.Кінчеш згідно технічних умов експлуатуючої служби. Освітлення ділянок необхідно проєктувати з врахуванням вимог ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення».

### 5.5. Санітарне очищення

На території СТО потрібно передбачити майданчик для розміщення контейнерів-сміттезбірників, Вивіз твердих побутових відходів та сміття буде відбуватися спеціалізованим автотранспортом до місця їх подальшої утилізації.

## **6.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;
- захист від підтоплення високими ґрунтовими водами.

Територія відноситься до сейсмічно активних зон, про що свідчить Карта загального сейсмічного районування території України (згідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», де відображені величини сейсмічності, які необхідно враховувати.

Освоєння ділянок потребує додаткових затрат (біля 20%) на інженерну підготовку території. Сейсмостійкість будівель і споруд забезпечується застосуванням конструктивних рішень, конструкцій та матеріалів, а також суворим дотриманням правил та вимог по зведенню конструкцій і виконання робіт в сейсмічних районах.

## **7. Комплексний благоустрій та озеленення території**

В якості дорожнього одягу на проїзній частині вулиці прийнято асфальтобетонне покриття.

На підїздах до будівель СТО та тротуарах передбачається покриття з бетонних мозаїчних елементів мощення (ФЕМ). Ширина тротуару прийнята не менше 1,5 метрів.

## **8. Протипожежна безпека**

Блискавкозахист будівель і споруд виконати згідно ДСТУ Б.В.2.5-38:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Улаштування блискавкозахисту будівель і споруд» та ДСТУ EN 62305:2012 «Блискавкозахист».

## **9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища**

Відносини у галузі охорони навколишнього природного середовища в Україні регулюються законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про охорону атмосферного повітря», Земельним, Водним, Лісовим кодексами України, кодексом України про надра.

Основним заходом із захисту ґрунту є боротьба з ерозією і змивом рослинного шару. Планування ділянки запроектовані таким чином, щоб максимально вписатися в оточуючий рельєф. Ухили не перевищують допустимих норм.

Основними видами впливу діяльності об'єкту на навколишнє середовище є:

- викиди шкідливих речовин в атмосферу від котельні на дровах;
- скид стічних вод (очищені господарсько-побутові стоки, дощові води);
- відходи (тверді та рідкі побутові).

Функціонування СТО не попадає в перелік об'єктів, категорія видів планованої діяльності якої може мати значний вплив на довкілля, і таким чином не підлягає оцінці впливу на довкілля.

## **10. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років**

Для реалізації проекту містобудівної документації Замовник зобов'язаний забезпечити:

- оприлюднення детального плану території, пояснювальної записки, Звіту про стратегічну екологічну оцінку на своєму офіційному веб-сайті, а також вільний доступ до такої інформації громадськості;
- реєстрацію, розгляд та врахування пропозицій громадськості до проекту містобудівної документації;
- проведення громадських слухань щодо проекту;
- узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками через погоджувальну комісію;
- оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проекту.

Черговість реалізації детального плану

Затверджений з врахуванням громадського обговорення детальний план території буде підставою для:

- розроблення і затвердження проектів відведення земельних ділянок із зміною цільового призначення;
- отримання будівельних паспортів, містобудівних умов та обмежень (в разі необхідності);
- розроблення проектної документації при умові отримання містобудівних умов та обмежень.

### 11. Техніко-економічні показники

№ п.п.	Назва	Показник	Характеристика
1	Об'єкти містобудування		Станція технічного обслуговування автомобілів, за межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради
2	Місце розміщення об'єктів		За межами села Кінчеш Холмківської ОТГ
3	Площі проєктованих земельних ділянок	га 1 ч. / 2 ч.	0,1914 0,0880 / 1,034
4	Площа забудови	М2	620