

**Кваліфікаційний сертифікат архітектора
№ 003307**

Ужгородська районна
державна адміністрація

Шифр ДПТ 2020/04-У

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«Будівництво та обслуговування будівель ринкової
інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими
приміщеннями), за межами населеного пункту, на території
Холмківської сільської ради»**

ФОП _____ С.Зазулич



м. Ужгород 2020 р.

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

Головний архітектор проекту



Зазулич С.І.

2020 р.

Автор проекту

Архітектор

Зазулич С.І.

СКЛАД ПРОЕКТУ

ВИХІДНІ ДАНІ НА ПРОЕКТУВАННЯ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

1. Схема розташування території у планувальній структурі Ужгородського району, М 1:10 000;
2. План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень, М 1:1000;
3. Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:1000; Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200;
4. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:1000;
5. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:1000.

З М І С Т

1. Розпорядження голови Ужгородської районної державної адміністрації від 18.03.2020 року № 112.
2. Топогеодезичні матеріали в М 1:1000, виконані в 2020 році (в електронній версії).
3. Випісування із Проекту районної планівки Ужгородського району Закарпатської області М 1:50 000.
4. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.



УЖГОРОДСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

18.03.2020

Ужгород

№ 112

Про надання дозволу на розроблення детального плану території

Відповідно до статей 6 і 39 Закону України „Про місцеві державні адміністрації”, статей 16 і 19 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності”, наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 № 290 „Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації”, розглянувши лист товариства з обмеженою відповідальністю „Крос Логістик” 11.02.2020:

1. Надати дозвіл товариству з обмеженою відповідальністю „Крос Логістик” на розроблення детального плану території для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями), за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради.
2. Розроблений детальний план території в установленому порядку подати на затвердження у райдержадміністрацію.
3. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на першого заступника голови райдержадміністрації Мацко Х.К.

Голова державної адміністрації



Вячеслав ДВОРСЬКИЙ

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Головний архітектор проекту
(Посада керівника організації-виконавця)

Голова Ужгородської райдержадміністрації
(Посада керівника організації-замовника)

С.І. Зазулич (Ім'я, прізвище)

В Дворський (Ім'я, прізвище)

” ” 2020 р.

” ” 2020 р.



ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану території

**«Будівництво та обслуговування будівель ринкової інфраструктури
(офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями),
за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради»**
(повна назва містобудівної документації)

Ч.ч.	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для проектування	Розпорядження голови Ужгородської районної державної адміністрації від 18.03.2020 року № 112
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	3-5 років
7	Мета розроблення детального плану	Мета розробки детального плану території – визначення параметрів забудови та функціонального призначення земельної ділянки площею - 2,144 га за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради, з метою будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури
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 1:50
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 проєктованої земельної ділянки 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	Не вимагається
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	Не вимагається
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)	Не вимагається
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	Не вимагається
21	Додаткові вимоги	Враховати сейсмічність території, розробити Звіт СЕО

Начальник відділу
містобудування та архітектури
Ужгородської райдержадміністрації

Головний архітектор проєкту

Г.М.Денис

(Підпис, ім'я, прізвище)

С.І. Зазулич

(Підпис, ім'я, прізвище)





Микола Пугуляк
Лесів Т.М.
до виконання
27.04.2020

ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

пл. Народна, 4, м. Ужгород, 88008, тел.: (0312) 69-61-00; 69-60-80; 69-60-78 факс.
www.carpathia.gov.ua, e-mail: admin@carpathia.gov.ua, код ЄДРПОУ 00022496

17.04.2020 № 08-21/994

На № 303/02-31 від 08.04.2020

Ужгородська районна державна адміністрація

Відповідно до листа Ужгородської районної державної адміністрації від 08.04.2020 № 303/02-31 обласна державна адміністрація надає перелік та характеристику загальнодержавних інтересів, що визначені у Схем планування території Закарпатської області, затвердженій рішенням обласної ради від 17.05.2013 № 731, для врахування під час розроблення детального плану території земельної ділянки, кадастровий номер: 2124887400:10:011:028(для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (офісно складського комплексу з виробничими приміщеннями), за межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради Ужгородського району.

У відповідності до частини четвертої статті 2 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” 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”.

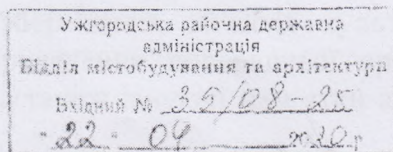
Згідно з Законом України „Про регулювання містобудівної діяльності” містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об’єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру, вартість розроблення містобудівної документації на електронних носіях визначається організацією-розробником цієї роботи. Відповідні проектні рішення підлягають розгляду архітектурно-містобудівною радою, результати розгляду проектів містобудівної документації враховуються під час подальшого доопрацювання та затвердження таких проектів. Профільні геопросторові дані не пізніше 30 робочих днів після затвердження містобудівної документації вносяться до містобудівного кадастру відповідного рівня.

Додаток на 2 аркушах.

В. о. голови державної адміністрації

Олексій ГЕТМАНЕНКО

Микола ПГУЛЯК
+380 312 61 53 51



08-21/303
27.04.2020

Проект детального плану території виконується відповідно до вимог Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності”, згідно з Порядком розроблення та затвердження містобудівної документації, затвердженого Наказом Мінрегіону України №290 від 16.11.2011 року та ДБН Б.1.1-14-2012 „Склад та зміст детального плану території”, інших чинних нормативно-правових актів. Також необхідно забезпечити виконання вимог щодо врахування громадських інтересів у відповідній містобудівній документації та її оприлюднення.

При розробленні детального плану території земельної ділянки, кадастровий номер: 2124887400:10:011:0280 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями), за межами населеного пункту на території Холмківської сільської ради Ужгородського району необхідно врахувати головні загальнодержавні компоненти, а саме:

розвиток екологічної мережі та її міждержавного каркасу, зокрема: розвиток осей вздовж Карпат, річки Тиса та її приток;

розвиток прикордонних територій у рамках транскордонних регіонів Україна-Угорщина, Україна-Словаччина та Євросоюзу „Карпати, відповідні території знаходяться в зоні транскордонного співробітництва з Словаччиною;

✓ розвиток Центральної зони урбанізації (центр – м.Ужгород), концепції розвитку Ужгородського району та м.Ужгород;

проходження ділянки міжнародного транспортного коридору Критський №5 в ув'язці з існуючими автомобільними магістралями: відповідні території знаходяться в зоні впливу вказаного транспортного коридору;

✓ перспективу реконструкції міжнародної автодороги державного значення М-06 за параметрами I технічної категорії;

будівництво штучних споруд – у місцях перетину ділянок автомобільних транспортних коридорів із міжнародними автомобільними дорогами, залізничними магістральними лініями: транспортних розв'язок різних рівнях та шляхопроводів – 2 об'єктів у даному районі;

перспективу створення в даному районі логістично-індустріального парку; існуючі ЛЕП та їх охоронні зони. Зокрема, у вказаному районі проходить лінія електропередачі 400кВ „Мукачевь – Велике Капушани” (39 км);

врахувати, що у вказаному районі проходить один з основних глибинних розломів (насувів) області: по осі Сторожниця–Кінчеш;

необхідно врахувати інформацію про мінерально-сировинні ресурси, які знаходяться в даному районі на території сільської ради: нерудні ділянки будівництва (пісок);

✗ розташування існуючих (між селами Холмок та Коритняни) та проектних (по осі сіл Кінчеш-Коритняни-Часлівці) підземних водозаборів, їх ЗСО;

✗ другий та третій пояси зони санітарної охорони водозабору „Минай”; знаходження в даному районі КНС (проведення капітального ремонту реконструкції КНС в с. Розівка);

вимоги щодо збереження об'єктів культурної спадщини у вказаному районі, зокрема проведення попередньої археологічної розвідки на даній земельній ділянці, а також існуючі пам'ятки археології місцевого значення об'єкти ПЗФ:

Пам'ятки археології місцевого значення у зазначеному районі

№ п/п.	Місцезнаходження пам'ятки	Найменування	Епоха, до якої відноситься	Площа пам'ятника	Межі охоронної зони
251	с. Холмок, ур. "Дичкеш і Форкаш"	поселення	VII-IX ст.	3 га	н.в.
252	с. Холмок, ур. "Під обучем"	поселення багатощарове	н.в.		н.в.
214	с. Кінчеш, ур. "Пашков"	поселення	VI-IV ст. до н.е.	2,5 га	25 м навк. поселення

Об'єкти ПЗФ у вказаному районі :

№ п/п	Назва об'єкта ПЗФ	Тип	Площа, га	Адміністративне розташування та місцезнаходження об'єкта ПЗФ (в тому числі квартали і виділи)	Назва підприємства, організації, установи - землекористувача (землевласника), у віданні якого знаходиться об'єкт ПЗФ	Рішення, згідно з яким створено (оголошено) даний об'єкт ПЗФ, змінено його площу тощо
Території та об'єкти ПЗФ місцевого значення						
Пам'ятки природи						
<i>Джерела</i>						
4	Свердловина № 1		3,0	с. Розінка	Холмківська сільська рада	Ріш. ОВК від 23.10.1984 № 253

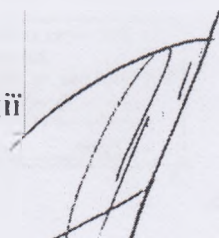
рішення проекту СПТ Ужгородського району;

Латорицьку осушувальну систему, яка розташована в Мукачівському та Ужгородському районах. Загальна площа осушення 9,9 тис. га. Включає в себе мережу осушувальних каналів завдовжки 560 км із 156 гідротехнічними спорудами на них. У заплаві р. Латориці та на її правих притоках споруджено систему дамб загальною протяжністю 120 км для захисту земель від затоплення паводковими водами та потребують реконструкції: осушені землі, спорудження системи дамб для захисту земель від затоплення паводковими водами. Детальну інформацію див. Електронну карту Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса, http://buvrtysa.gov.ua/newsite/?page_id=131).

Також необхідно звернутися до Головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області щодо врахування всіх можливих обмежень (сервітутів) на земельну ділянку при зміні цільового призначення, а саме віднесення земельної ділянки до земельних часток (паїв), особливо цінних ґрунтів тощо.

З текстовою та графічною частинами Схеми планування території Закарпатської області можна ознайомитися в архіві управління містобудування та архітектури облдержадміністрації та на офіційному веб-сайті облдержадміністрації за посиланням: <https://carpathia.gov.ua/storinka/shema-planuvannya-terytoriyi-zakarpatskoyi-oblasti>, а також на геопорталі містобудівного кадастру Закарпатської області: <https://zakarpattmbk.gov.ua/portal/home/>

Начальник управління
містобудування та архітектури
обласної державної адміністрації



Микола ШГУЛЯК

Викопіювання з Проекту районної плановки
Ужгородського р-ну.
М 1:50 000



ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

1. Вступ

- 1.1. Загальні дані.....
- 1.2. 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.

1.1. Загальні дані

Проект детального плану території «Будівництво та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями), за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради» розроблений у відповідності до розпорядження голови Ужгородської районної державної адміністрації від 18.03.2020 року № 112 та завдання на проектування.

Геодезичною основою для розробки проекту містобудівної документації взяте оновлене топографо-геодезичне знімання масштабу 1:1000, виконане в електронній версії.

Мета розробки детального плану території (далі ДПТ) – визначення параметрів забудови та функціонального призначення земельної ділянки площею - 2,144 га за межами населеного пункту, на території Холмківської сільської ради, з метою будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури.

Проектом передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки.

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»,
- 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»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.

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

Погоду в Ужгородському районі, в основному, формує західний та південно-західний перенос повітряних мас з Атлантики. Повторюваність переносу повітряних мас з північного сходу, та півдня невелика. Для зимового періоду характерна циклонічна діяльність з районів Атлантики та Середземного моря. Досить часто теплі вологі повітряні маси переміщуються в район, викликають відлиги, підвищення температури повітря (від 0 до 10-15тепла) та високу вологість повітря. Короткочасні зимові похолодання пов'язані, в основному, з поширенням з Північного Сходу холодного Сибірського антициклону.

Проект розроблений для будівництва в III Б кліматичному районі з наступними 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/м²
- швидкісний натиск вітру - 27 кгс/м²

- 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 – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» для даного об'єкта проектування не визначається;
- 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.

2. Оцінка існуючої ситуації

Територія проектування (земельна ділянка) розташована на землях Холмківської сільської ради, за межами населеного пункту, поблизу села Розівка. Площа земельної ділянки – 2.144 га, кадастровий номер: 2124887400:10:011:0280, цільове призначення: 01.03 «Для ведення особистого селянського господарства».

Із півночі, заходу та сходу від земельної ділянки розміщені земельні ділянки сільськогосподарського призначення. На півдні від проектованої ділянки проходить автодорога М-06 «Київ-Чоп», з якої є заїзд на ділянку.

Земельна ділянка та прилегла до неї територія вільна від забудови. На проектованій території відсутній благоустрій, тверде покриття. В цілому дана територія потребує влаштування під'їздів, комплексного облаштування та формування благоустрою.

2.1 Стан навколишнього середовища

Сучасний стан (2013-2018 рр.) навколишнього природного середовища у характеризується як відносно стабільний. Незважаючи на ряд негативних факторів, в цілому, стан довкілля на території області і району має тенденцію до покращення.

Висновок базується на доповіді Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА, натурних спостережень.

Повітряний басейн

Із загального обсягу викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря. У Закарпатській області найбільше забруднень припадає на Ужгородський район - 28,26 %.

Основну частку у забруднення атмосферного повітря вносить транзитний транспорт. Зовнішні (транзитні) транспортні потоки концентруються, в основному, на автошляхах М-06. Частка викидів від автотранспорту до загального обсягу викидів складає понад 85%.

Також забруднення в атмосферне повітря вносить залізничний транспорт, що проходить на заході від території проектування.

Значні джерела забруднення на території села Розівка та Кінчеш (поблизу яких розташована земельна ділянка) відсутні.

Водний басейн

На території проектування відсутнє централізоване водопостачання та водовідведення, поверхневі води відсутні.

Дошові води попадають у придорожні канами та самопливом течуть на нижче лежачу територію.

На відміну від поверхневих, підземні води більш захищені від антропогенного впливу. Однак, їх якість здебільшого залежить від якісних характеристик поверхневого стоку.

Стан ґрунтів

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

Вивезення твердих побутових відходів з території населених пунктів сільради здійснює спеціалізоване підприємство ТОВ «АВЕ» на сміттєзвалище в с.Барвінок.

Забруднені ґрунти є вторинним джерелом забруднення підземних та поверхневих вод.

Радіаційний стан

Згідно постанови Кабінету Міністрів України № 106 від 23.07.1991р. та № 600 від 29.08.1994, Ужгородський район 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.).

Дозиметричний паспорт населених пунктів Холмківської сільради не розроблявся, радіаційне обстеження не проводилось. Природна радіоактивність не перевищує допустимі норми згідно БДУ – 91.

Виходу радону не зареєстровано.

Електромагнітне забруднення

Електропостачання території забезпечується по лініях електропередачі 35 кВ та 10 кВт через електростанції.

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

Рельєф. Проектована територія являє рівнинну місцевість. Перепад висот становить до 0,5 метрів.

2.3 Характеристика будівель

Територія вільна від забудови.

2.4 Характеристика об'єктів культурної спадщини

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

Об'єкти культурної спадщини та ПЗФ на ділянці проектування відсутні.

2.5 Характеристика інженерного обладнання

На території розробки ДПТ, на сході від ділянки проектування проходять дві повітряні лінії потужністю 10кВ. На самій земельній ділянці інженерні мережі відсутні.

2.6 Характеристика транспорту

Транспортний доступ до проектованої території здійснюється з автошляху міжнародного значення М-06 «Київ-Чоп».

2.7 Характеристика озеленення і благоустрою

Територія потребує комплексного благоустрою. Необхідно влаштувати окремий заїзд та виїзд, мощення проїздів та майданчиків, озеленення і освітлення.

2.8. Характеристика планувальних обмежень

На земельній ділянці планувальні обмеження відсутні. Див. «План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень» (лист № 2).

3. Прийняті архітектурно-планувальні рішення

Запропоноване ДПТ архітектурно-планувальне рішення сформоване на підставі аналізу існуючої ситуації, з врахуванням особливостей території з точки зору санітарно-гігієнічних умов, інженерного забезпечення об'єктів будівництва та ін. Будівництво будівель ринкової інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями не суперечить Проекту районної планіровки Ужгородського району, проекту Схеми планування Ужгородського району, Схеми планування території Закарпатської області.

При розробленні проекту враховано:

- побажання Замовника – Ужгородської районної держадміністрації;
- лист Закарпатської обласної державної адміністрації від 17.04.2020 № 06-21/994 щодо врахування загальнодержавних інтересів при розробці містобудівної документації;
- місце розташування проектованої території;
- використання території вільної від забудови і що не використовується в цілях сільського господарства;
- існуюча інженерно-транспортна інфраструктура;

- сучасні тенденції в сфері надання послуг населенню.

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 зона містобудівного освоєння, яка включає об'єкт громадського призначення інженерної та транспортної інфраструктури.

Кількість поверхів - 3, максимальна висота споруд – 18,0 м.

Орієнтовно відсоток забудови становить до 40,0 %.

3.2. Характеристика видів використання території (сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна)

Територія розташована за межами населеного пункту. Використання планується згідно детального плану.

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

Проектним рішенням при розробленні ДПТ встановлено: на перспективу територія буде використовуватися для розміщення об'єкту транспортної інфраструктури.

Об'єкти охорони культурної спадщини на території проектування та суміжних земельних ділянках відсутні.

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

Переважні види використання території:

– будівництво та обслуговування об'єкту ринкової інфраструктури.

Супутні види використання:

–будівництво об'єктів, пов'язаних з експлуатацією запланованих будівель;

–будівництво інженерно-технічних споруд.

Містобудівними умовами та обмеженнями є:

–межі земельної ділянки;

–відсоток забудови;

–відстань до червоних ліній;

–охоронні зони інженерних мереж;

–планувальні обмеження.

3.5. Основні принципи планувально-просторової організації території

Проектом планується розміщення таких будівель і споруд:

- будівля ринкової інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями);
- будівля контрольно-пропускного пункту (КПП);
- стоянка легкових автомобілів;

- стоянка вантажних автомобілів;
- артсвердловина;
- локальна очисна споруда повної біологічної очистки;
- бензо-масло уловлювач;
- підземні збірники очищених стоків;
- ТП 10/0,4 кВ;
- протипожежна водойма.

Навколо основної будівлі передбачений круговий рух автотранспорту.

3.6. Житловий фонд та розселення

Відповідно до визначеної функціональної зони земельної ділянки, щодо якої розробляється детальний план, житлового будівництва не передбачається.

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

Для забезпечення автомобільних переміщень при постійно зростаючому рівні автомобілізації, необхідно нарощувати кількість об'єктів обслуговування.

Будівництво будівель ринкової інфраструктури (який, по суті, є об'єктом обслуговування) задовольнить потребу населення у наданні високоякісних послуг.

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

Транспортна доступність до ділянки проектування характеризується її розташуванням вздовж автомобільної дороги М-06 та існуючим заїздом.

Для зручності руху автомобільного транспорту в межах території проектування влаштовані окремих в'їзд та виїзд.

Передбачено влаштування відкритої автомобільної стоянки для працівників та стоянки вантажних автомобілів.

Планування ділянки та розміщення проїздів запроектовані таким чином, щоб максимально вписатися в оточуючий рельєф; ухили не перевищують допустимих норм.

В якості дорожнього одягу на території передбачається влаштування асфальтобетонного покриття (див. лист № 3 та № 5).

5. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

Інженерне забезпечення проектованої забудови і благоустрою на території ДПТ передбачається від існуючих районних мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Інженерне забезпечення об'єкту розроблятиметься на наступній стадії проектної документації.

5.1. Водопостачання

Для обслуговування об'єкту в межах земельної ділянки запроектована артсвердловина.

5.2 Водовідведення.

Відведення господарсько-побутових стоків передбачено у закриту внутрішньо майданчикову систему господарсько-побутової каналізації, та їх очистку на запроєктованій очисній споруді повної біологічної очистки.

Продуктивність очисних споруд дощової каналізації, розмір майданчика для їх розташування, місце та умови скидання очищених дощових вод вирішуються на подальших стадіях проектування.

5.3. Теплопостачання

Опалення пропонованого об'єкту пропонується переважно локальними засобами (індивідуальні топкові обладнані сучасними електрокотлами, або котлами на твердому паливі). Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проектування.

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

5.4. Електропостачання

Електропостачання будівлі ринкової інфраструктури (офісно-складського комплексу з виробничими приміщеннями) передбачається від існуючої електро-розподільної системи району згідно технічних умов експлуатаційних служб.

Розподілення електроенергії від запроєктованої трансформаторної підстанції до пропонованої території прийнято по пропонованих повітряних лініях низької напруги 0.4 кВ.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-2008.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування.

5.5. Санітарне очищення

На території передбачений встановлення контейнерів-сміттєзбірників. Збирання та вивезення побутових відходів у межах території здійснюються юридичною особою, яка уповноважена на це органом місцевого самоврядування на конкурсних засадах відповідно до Порядку проведення конкурсу на надання послуг з вивезення побутових відходів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2011 року N 1173.

При функціонуванні запланованого об'єкта відсутні газоподібні, та тверді промислові відходи від планової діяльності, Натомість очікується значне утворення рідких нечистот та твердих побутових відходів.

В зимовий період необхідно забезпечити технологічну очистку території від снігового покриву.

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

Територія Ужгородського району 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.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж.

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.

Інженерна підготовка розроблена на топографо-геодезичній основі М 1:1000. На схемі приведені напрямки проєктованих ухилів проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини майданчика та проїздів у місцях основних перегинів поздовжнього профілю.

7. Комплексний благоустрій та озеленення території

Проєктом передбачено відведення поверхневих вод для захисту будівель і споруд від підтоплення.

Планується проведення комплексного благоустрою: влаштування твердого покриття дорожнього полотна та тротуарів, елементів сполучення поверхонь, озеленення, освітлювального обладнання, носіїв інформації дорожнього руху (розмітка інше).

Замощення вулиць і проїздів – асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення (ФЕМ).

Роботи по благоустрою слід проводити після завершення будівельних робіт та очищенню території від будівельного сміття.

8. Протипожежна безпека

До проєктованої будівлі та споруд забезпечений вільний під'їзд пожежного автотранспорту. Запроєктована протипожежна водойма.

Евакуаційні шляхи повинні утримуватися вільними, нічим не захащуватися.

Територія повинна постійно утримуватися в чистоті, систематично очищатися від сміття та опалого листя.

Доступ до пожежного інвентарю, обладнання та засобів пожежогасіння має бути завжди вільними, узимку очищатися від снігу. Зовнішнє освітлення повинне забезпечувати швидке знаходження пожежного інвентарю. На стадії розробки проєктної документації забезпечити варіанти пожежогасіння об'єкта.

Блискавкозахист, для захисту від прямих ударів блискавки по будівлях та спорудах, необхідно струмовідводи від металевих опор прокласти до контуру заземлення. Роботи слід виконувати згідно ДСТУ Б.В.2.5-38:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Улаштування блискавко-захисту 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 та іншим спеціальним законодавством. При проектуванні об'єкту необхідно керувались такими принципами:

- збереження та раціональне використання природних ресурсів;
- дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище території з урахуванням потенціальних його можливостей;
- дотримання санітарних норм.

З метою покращення стану навколишнього середовища містобудівною документацією передбачається ряд заходів.

1) Санітарно-гігієнічні умови:

- проведення забудови згідно з функціональним зонуванням;
- інженерна підготовка території та вертикальне планування, озеленення;
- каналізування забудови.

2) Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

- озеленення доріг та впорядкування зелених насаджень.

3) Заходи, що покращують стан водного басейну:

- каналізування об'єкту;
- санітарне очищення – облаштування майданчиків з контейнерами для збирання відходів.

Після зведення будівництва і завершення робіт з прокладки комунікацій територій, введення об'єкта в експлуатацію, необхідно укласти угоду на вивіз сміття та утилізацію твердих відходів.

Детальним планом території не передбачається реалізація видів планової діяльності та розташування об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля, та щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

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

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 ДПТ.

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

- розробки і затвердження проекту відведення земельної ділянки (зміни цільового призначення);
- отримання вихідних даних на проектування, в т.ч., містобудівних умов та обмежень.
- розробки проектної документації.

11. Техніко-економічні показники

№ п.п.	Назва	Показник	Характеристика
1	Об'єкти містобудування		Об'єкт ринкової інфраструктури
2	Місце розміщення об'єкту		Територія Холмківської сільради, за межами населеного пункту
3	Площа, охоплена детальним планом території	га	10,84
4	Площа проектованої земельної ділянки	га	21 440
5	Площа забудови	м ²	
6	Площа мощення	м ²	325
7	Площа озеленення	м ²	290