



Підприємець Солярчук Б. Д.
Кваліфікаційний сертифікат серія АА №002100

ЗАМОВНИК: Луцька міська рада

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**земельної ділянки кадастровий номер 0721882700:05:000:1623
в с. Кульчин Луцького району Волинської області**

Пояснювальна записка. Детальний план території.
/2024 -0- ПЗ
/2024 -0- ГП

м. Луцьк-2024 р.



Підприємець Солярчук Б. Д.
Кваліфікаційний сертифікат серія АА №002100

ЗАМОВНИК: Луцька міська рада

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

земельної ділянки кадастровий номер 0721882700:05:000:1623
в с. Кульчин Луцького району Волинської області

Пояснювальна записка. Детальний план території.
/2024 -0- ПЗ
/2024 -0- ГП

Фізична особа-підприємець _____ **Б. Д. Солярчук**

м.Луцьк-2024 р.

ЗМІСТ ТОМУ

Позначення	Найменування	Аркуш
/2024-З	Зміст тому	1
/2024-СП	Склад проекту	2
/2024-ПД	Підтвердження ГАП	3
I	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	4
1	Вступ	4
2	Комплексна оцінка території	4
3	Просторово-планувальна організація території	6
4	Землеустрій та землекористування	8
5	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	8
6	Обмеження у використанні земельних ділянок	8
7	Забудова території та господарська діяльність	9
8	Обслуговування населення	10
9	Транспортна мобільність та інфраструктура	10
10	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	11
11	Підготовка та благоустрій території	12
12	Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі	14
13	Обґрунтування проектних рішень	14
14	Функціональне використання території	15
15	План реалізації містобудівної документації	15
16	Техніко економічні показники	17
	Вихідні дані для проектування	18
	Рішення Луцької міської ради №63/81 від 25.09.2024 року про надання дозволу на розробку детального плану території	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	Вихідні дані надані Департаментом містобудування, земельних ресурсів та реклами Луцької міської ради	
	Топографо-геодезичні вишукування	
II	КРЕСЛЕННЯ	

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб
I. Текстові матеріали		
1.	Пояснювальна записка	б/м
II. Графічні матеріали		
<u>Містобудівна частина</u>		
1.	Загальні дані Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	1: 10 000
2.	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	1:1 000
3.	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.	1:1 000
4.	План функціонального зонування території.	1:1 000
5.	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	1:1 000
6.	Схема інженерного забезпечення території.	1:1 000
7.	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.	1:1 000
8.	План червоних ліній.	1:2 000
9.	Креслення поперечних профілів вулиць	1:50
<u>Землевпорядна частина</u>		
10.	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень і обтяжень	1:2 000
11.	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	1:2 000
12.	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	1:2 000

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП

Містобудівна документація ‘Детальний план території земельної ділянки кадастровий номер 0721882700:05:000:1623 в с. Кульчин Луцького району Волинської області’ розроблений згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та Державними стандартами.

Головний архітектор проекту _____ Солярчук Б. Д.

1. ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) земельної ділянки кадастровий номер 0721882700:05:000:1623 в с. Кульчин Луцького району Волинської області загальною площею площею 16,4140 га здійснюється з метою зміни цільового призначення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, під земельну ділянку для надання послуг у сільському господарстві, площею 1,4743га. Території житлової забудови та сільськогосподарського призначення за межами вибраної ділянки та в межах розробки ДПТ – існуючі та не підлягають зміні даною містобудівною документацією, крім території де передбачено формування червоних ліній. Розроблення містобудівної документації здійснюється здійснюється ФОП Солярчуком Б.Д, Головний архітектор проекту Солярчук Б.Д., сертифікат серії АА002100 від 31.01.2014 р.. на основі:

- Рішення Луцької міської ради №63/81 від 25.09.2024 року;
- Вкопювання з генерального плану с. Кульчин (фрагмент);
- Топографо-геодезичної зйомки;
- Вихідних даних наданих Департаментом містобудування, земельних ресурсів та реклами Луцької міської ради;

Проект виконано відповідно до:

- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- Закону України "Про основи містобудування" ;
- Закону України "Про автомобільні дороги" ;
- Земельного кодексу України;
- Постанови кабінету міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996р. "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів";
- Постанови Кабінету міністрів України №1455 від 27.12.2022р. "Про затвердження Правил охорони електричних мереж";
- ДБН Б.1.1-14-2021 «Склад та зміст містобудівної документації»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання».

Детальний план території, після затвердження, стає основним документом, згідно якого повинно здійснюватися капітальне будівництво, благоустрій та інженерне облаштування території земельної ділянки.

Проект виконаний на розрахунковий строк 7 років - до 2031 року.

2. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

2.1. Рельєф

Рельєф в межах проектної території - рівнинний. Абсолютні позначки поверхні коливаються від 188,80 м до 190,17 м.

В геотектонічному відношенні територія знаходиться в межах району Пд.-Сх околиці Східноєвропейської платформи. За гідрогеологічним поділом описувана територія належить до 1-го гідрогеологічного району в межах Передкарпатського артезіанського басейну. За інженерно – геологічними характеристиками територія складена пісками, суглинками, глинами

Фізико – геологічні процеси та явища, несприятливі для розміщення обслуговування об'єктів на даній земельній ділянці відсутні.

2.2. Клімат

Клімат Луцького району помірно-континентальний, із м'якою зимою і теплим літом, зтяжною весною та осінню. Середньорічна кількість опадів — 595—605 мм. У теплий період року випадає до 70 % опадів.

У зв'язку з рівнинним характером поверхні Волинської області тут не спостерігається значних контрастів у розподілі по території температури повітря. Зниження температури повітря відмічається взимку в напрямку з заходу на схід. Із зимових місяців найтеплішим є грудень, середньомісячна температура якого становить по області -1,9...-2,6°C.

Найхолоднішим зимовим місяцем є січень, причому найнижчі середньо-січніві температури повітря -5,1°C. спостерігаються на сході області.

Липневі температури по області коливаються в межах 18,4-18,8°C. Інколи в липні трапляються відхилення від середньої багаторічної.

Середньорічні температури повітря в межах області становлять 7,0-7,5°C, а амплітуда річних коливань – від 23 до 24,9°C. Величини річної амплітуди збільшуються на схід у зв'язку зі зростанням континентальності клімату області в цьому напрямі.

Характеристика термічного режиму області буде неповною, якщо не зважати на екстремальні температури: найнижчі (абсолютний мінімум) і найвищі (абсолютний максимум). Крайні значення температур характеризують ступінь денного нагрівання повітря і нічного охолодження.

Найнижчі температури повітря в області спостерігаються при вторгненнях континентального арктичного повітря. Тільки три літні місяці: червень, липень і серпень – мають додатний абсолютний мінімум (0-5°C), дев'ять місяців – від'ємне значення абсолютного мінімуму. В окремі роки абсолютні мінімуми коливаються в широких межах, особливо в січні і лютому, коли вони досягають -31...-39°C. Такі абсолютні мінімуми температури повітря спостерігаються приблизно один раз на 50 років. Низьким температурам сприяють форми рельєфу.

Абсолютний максимум температури повітря спостерігається в області з приходом теплих повітряних мас з Атлантичного океану або з Малої Азії. При таких умовах циркуляції взимку температура повітря може підніматися до 10-14°C, а влітку до 30-39°C

Важливою характеристикою термічного режиму є суми температур, якими визначаються потреби рослин в теплі.

Глибина промерзання ґрунту в області незначна і в середньому становить 20-25 см. Навіть у найсуворіші зими промерзання ґрунту не перевищує 110 см, але в окремі роки він не промерзає і сніг випадає на мокрий ґрунт

2.3.Ґрунти

За природними умовами область поділяється на три зони: північно-поліську, південно-поліську та лісостепову. Північно-поліська зона, що займає 3/4 території області,— це плоска низовина, яка в районі Ковеля і Любомля має невеликі підвищення. Тут багато лісів, чагарників, боліт і торфовищ. Південно-поліська і лісостепова зони області мають хвилястий рельєф, розташовані вони переважно на Волино-Подільській височині.

В області багато річок та озер. По річці Західному Бугу проходить державний кордон України з Польською Народною Республікою. Ріки поліської частини області (Прип'ять, Турія, Стир, Стохід) мають низькі береги і весною широко розливаються, утворюючи численні протоки. Майже всі річки багатководні, місцями глибокі, мають сплавне і деяке транспортне значення. Озера, яких в області налічується понад 220, багаті рибою. У верхів'ях річки Прип'яті є група озер, серед них — озеро Світязьке (одне з найбільших на Україні), а також Пулемецьке, Люцемір, Перемут, Біле, Турське, Оріхове та інші.

2.4. Рослинність

На проектній території відсутні цінні зелені насадження які підлягають збереженню.

3. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих земельних ділянок;
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності праці та обслуговування населення на земельних ділянках;
- забезпечення запроектованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Територія для розробки ДПТ, на даний час є окремою ділянкою, що відноситься до території території сільськогосподарського призначення.

Вплив автотранспорту на дану територію – високий, оскільки зі східної частини проєктованої ділянки, та в межах ДПТ проходить **автошлях М19 (Е-85)** автомобільний шлях міжнародного значення на території України, Європейський автошлях, що бере свій початок в литовській Клайпеді і закінчується у грецькому Александруполісі.

Детальним планом території передбачено уточнення і доповнення містобудівної документації на новому, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі зміна цільового призначення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства під земельну ділянку для надання послуг у сільському господарстві, площею 1,4743га, що має на меті забезпечити користувачів сільськогосподарської земель об'єктами для ремонту сільськогосподарської техніки.

Архітектурно-планувальна організація території

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Проектом передбачено зміну цільового призначення земельної ділянки «для ведення особистого селянського господарства» (див арк. ДПТ-2), під земельну ділянку для надання послуг у сільському господарстві (див арк. ДПТ-3...ДПТ-7). Також детальним планом передбачено встановлення параметрів забудови проектної території.

Територія земельної ділянки №1 площею 1,4743 га (для надання послуг у сільському господарстві), передбачає розміщення:

- Будівлі охорони з прохідною, 1 поверх (поз.1 арк. ДПТ-3...ДПТ-7), площею забудови– 240,0 м²;

- Ремонтна майстерня сільськогосподарської техніки, 1 поверх (поз.2 арк. ДПТ-3...ДПТ-7), площею забудови– 650,0 м²;

Прогнозована кількість працівників становить – 5 осіб.

- Майданчику для парковки на 17 машино-місць (поз.3 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Очисних споруд дощових вод (поз.4 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Резервуару очищених дощових вод (поз.5 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Очисних споруди побутових стічних вод (поз.6 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Двох пожежрезервуарів (поз.7 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Чотирьох водозабірний колодязів з пожежрезервуарів (поз.8 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Шахтного колодязя (поз.9 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

- Майданчика для сміттєзбірників (поз.10 арк. ДПТ-3...ДПТ-7);

Існуюча територія проектування в межах детального плану включає в себе територію індивідуальної житлової забудови, територію транспортної інфраструктури та територію сільськогосподарського призначення. В межах існуючих територій сільськогосподарського призначення знаходиться раніше запроєктована будівля для ремонту сільськогосподарської техніки, площею забудови – 1762,0 м² (поз.11 арк. ДПТ-3...ДПТ-7). Орієнтовна кількість працівників становить до 10 осіб.

3.1 Ситуаційний план

Проектована територія знаходиться в східній частині с. Кульчин та межує:

- З півночі, півдня та заходу – території індивідуальної житлової забудови, та території сільськогосподарського призначення;
- Зі сходу (в межах проектованої території) – автошлях М-19;

3.2 Планувальний каркас та система розселення

Запроєктована територія знаходиться в межах с. Кульчин.

Містобудівною документацією передбачено формування ділянки №1 (див. арк ДПТ-3...ДПТ-7) для надання послуг у сільському господарстві, та будівництва на ній ремонтної майстерні сільськогосподарської техніки

Зв'язок між територіями здійснюватиметься по існуючій та проектованій мережі доріг з твердим покриттям.

Містобудівною документацією не вносяться зміни до існуючої системи розселення та навколишніх кварталів забудови.

4. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

На даний час проектна територія детального плану сформована існуючими земельними ділянками приватної власності.

Перелік закадастрованих ділянок в межах проектною територією наведено на листах креслень (див лист ДПТ-9...ДПТ-11).

Території в межах червоних ліній відносяться до земель комунальної власності та належать Луцькій територіальній громаді. Якщо червоні лінії перетинають закадастровані раніше земельні ділянки, тоді на даній ділянці встановлюється сервітут обмеженого користування згідно з чинним законодавством.

Детальним планом передбачено зміну цільового призначення та встановлення параметрів забудови ділянки №1 (лист ДПТ-10) для ведення особистого селянського господарства під земельну ділянку №1 (лист ДПТ-11, ДПТ-12) для ремонту сільськогосподарської техніки.

5. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах розробки Детального плану території відсутні природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

Згідно нормативно-правових актів України, освоєння територій вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на охорону і відродження екосистем і встановлення безпечних умов експлуатації.

Несприятливий вплив на навколишнє середовище буде чинити транзитний автотранспорт який проходить по проектних та існуючих вулицях, та сільськогосподарська техніка ремонт якої передбачено на проектованій території. Дані про викиди наведені в розділі СЕО (стратегічна екологічна оцінка) який розробляється спільно з даною містобудівною документацією

Аналіз екологічного стану свідчить про те, що територія в межах розробки проекту, в екологічному відношенні відповідає санітарним вимогам щодо розміщення сільськогосподарської забудови.

6. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проектна територія обмежена:

Червоними лініями існуючих вулиць:

- існуючої магістральної вулиці – 35,0м;
- проєктованих вулиць та проїздів – 15,0м;

Межі червоних ліній прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Лініями регулювання забудови – 6,0 та 3,0м.

Відстань від червоних ліній до ліній регулювання забудови прийнята відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»

Охоронними зонами електромереж та мереж зв'язку:

- повітряних ЛЕП, потужністю 10 кВ – 10,0м;
- повітряних ЛЕП, потужністю 0,4 кВ – 10,0м;

Охоронні зони електромереж та мереж зв'язку прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та Постанови №1455 від 27.11.2022р.

7. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Режим забудови території, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій, та є обов'язковим для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельною ділянкою, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельної ділянки.

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально – економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини. В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

Зонінгові правила дозволяють зміну використання земельної ділянки її власнику чи орендарю в залежності від прибутковості чи попиту на ринку даного виду використання.

Функціональний зонінг є складовою детального плану. Включає в себе, згідно з концепцією детального плану, організацію умов, норм та стандартів забудови земель, проектування та розташування будівель на землі відповідно до функціональних зон населеного пункту. Він дозволяє особам, які мають право володіти, використовувати та забудовувати земельні ділянки, знати від самого початку, які типи використання, споруди чи будинки можуть бути встановлені ними на даній території. Це також дає змогу вибирати із кількох варіантів найбільш прийнятний, що в кінцевому результаті дає власнику чи орендарю можливість отримання прибутку.

Кожна зона розглядається з позиції досягнення функціональної цілісності, а також економічної соціальної достатності.

Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній доріг;
- ліній регулювання забудови;
- охоронних зон від інженерних споруд та комунікацій.

7.1 Розміщення житлового фонду

В межах проектної території знаходяться землі індивідуальної житлової забудови. Загальна площа території індивідуальної житлової забудови має площу 0,5484 га. В межах даної території відсутні існуючі житлові будинки та господарські будівлі і споруди.

Даною містобудівною документацією не передбачено розміщення об'єктів житлового фонду на проектованій території.

7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах проектної розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається. При розробленні спеціалізованої документації на виділені ділянки, в межах території, можливе проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів.

7.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах території проектування не передбачено розміщення виробничих об'єктів. Також за межами території відсутні виробничі об'єкти які мають санітарні зони що обмежують використання запроектованої території.

7.4 Збереження традиційного середовища

На території проектної ділянки відсутні:

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони;
- об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини;
- історичні ареали населених місць;
- історико-культурні заповідники;
- історико-культурні заповідні території;
- охоронювані археологічні території;
- музеї.

Архітектурна композиція території проектування виконується з врахуванням ситуації що склалась.

8. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Обслуговування населення здійснюється шляхом ремонту сільськогосподарської техніки на території проектної ділянки. Село Кульчин не є адміністративним центром. Орган місцевого самоврядування – міська рада розташована в м. Луцьк.

9. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Транспортні зв'язки між територією, що проектується, з центром села та прилеглими територіями здійснюються за допомогою вулиць та доріг відповідного призначення (згідно з проектом ДПТ).

При плануванні заходів щодо організації транспортного обслуговування населення потрібно виходити з завдань забезпечення круглорічних регулярних зв'язків населених

пунктів з місцями праці та відпочинку, а також адміністративно-культурними і виробничими центрами.

Проектна документація з будівництва вулиць і проїздів розробляється окремим проектом, який враховує інтенсивність руху транспорту і пішоходів, тип забудови та рельєфу місцевості

9.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Під'їзд до будівель і споруд на проектній території передбачено з існуючих та проектних вулиць і проїздів з твердим покриттям. На даній території передбачається достатньо високий рівень автомобілізації.

Загальна кількість стоянок в межах проектної ділянки становить – 17 машино-місць.

9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Проектні та існуючі вулиці і проїзди мають зв'язок з в автошляхом М-19 автомобільний шлях міжнародного значення на території України, пролягає від переходу Доманове (Волинська область) до автомобільного прикордонного переходу Порубне (Чернівецька область).

Для безпеки пішоходів в межах проектної території знаходяться існуючі та запроектовані наземні пішохідні переходи нерегульованого руху. В місцях виїзду автомобільного транспорту на магістральні вулиці та дороги необхідно влаштовувати спеціальні дорожні знаки або світлофори для безпечного руху автомобілів.

9.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

На проектній земельній ділянці запроектовано ремонтну майстерню сільськогосподарської техніки. Зв'язок з об'єктами дорожньо-транспортної інфраструктури передбачено здійснювати по системі існуючих вулиць і доріг з твердим покриттям.

9.4 Організація громадського транспорту

В межах проектної території наявні існуючі маршрути руху громадських транспортних засобів з існуючими зупинками для посадки та висадки пасажирів. Зупинки громадського транспорту (автобусні, маршрутного таксі) знаходяться на існуючій дорозі з твердим покриттям (автошлях М19). Одним з пріоритетних напрямків розвитку території проектування, є створення нових напрямків руху громадського транспорту в тому числі і по території існуючої вулиці.

9.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проектом передбачено влаштування нових пішохідних доріжок в межах проектованої території.

9.6 Організація паркувального простору

На розрахунковий період в проектом передбачено 17 машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів.

Розрахункова кількість машино-місць для земельної ділянки №1 (листи ДПТ-3...ДПТ-5) наведена в таблиці 1.

Таблиця 1

№ з/п	Найменування	Норма машино-місць	Кількість автостоянок за нормою	Показники за проектом
1.	Підприємства та установи комунального господарства	На 100 працюючих	7	-
	Всього:		1	17

10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

На території населеного пункту та в межах території проектування відсутні мережі централізованого водопостачання та каналізації. Існуючі житлові та громадські будівлі забезпечують власні потреби за рахунок автономних (локальних мереж) в межах власних ділянок.

Підключення проектних будівель та споруд до мереж електропостачання, передбачити по централізованих системах, після їх влаштування, згідно технічних умов наданих власниками даних мереж. Споруди водопостачання та каналізації на території проектною ділянкою передбачено влаштувати локальні.

10.1. Водопостачання (в межах проектною ділянкою для ремонту сільськогосподарської техніки)

Проектом передбачено 1 шахтний колодязь на потреби об'єктів сільськопризначення. Вода з шахтного колодязя призначена для технічних потреб. Прийнято рішення що питна вода буде доставлятися на об'єкт спеціалізованими організаціями по доставці питної води. Також передбачено 2 пожежних резервуари з водозабірними колодязями для забезпечення потреб з пожежогасіння. Джерелом водопостачання є підземні води водоносних горизонтів.

Розрахункова потреба у воді проектною ділянкою буде визначатись на наступних стадіях проектування

Норми водоспоживання необхідно приймати відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-74:2013.

У разі влаштування централізованих мереж водопостачання передбачити підключення проектних споруд до даних мереж. Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

10.2. Каналізація (в межах проектною ділянкою для ремонту сільськогосподарської техніки)

Розрахункова потреба у каналізуванні проектною ділянкою буде визначатись на наступних стадіях проектування.

На території проектною ділянкою передбачено розміщення очисних споруд побутових стічних вод, очисних споруд дощових вод, резервуару очищених дощових вод.

Проектом прийнята локальна роздільна система каналізації.

Схема каналізування: стічні води проектних ділянок ДПТ по мережі самотливних колекторів надходить до локальних очисних споруд, в яких очищуються та фільтруються, з можливістю зберігання очищеної води та використанням її для поливу території.

У разі влаштування централізованих мереж водовідведення передбачити підключення проектних споруд до даних мереж. Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

Скид господарсько-побутових стоків передбачається здійснювати в проектні блочно-модульні очисні споруди типу «Viobox Pro-15». Очищені води можуть відводитись в пожежні резервуари, використовуватись для поливу території, також в разі необхідності очищені дощові води можуть вивозитись автоцистернами згідно договору з спеціалізованою організацією.

Очищені води відводяться в резервуари-накопичувачі. Вода із резервуарів - накопичувачів використовується для поливу території, для чого видаляється насосним

обладнанням, що забезпечує подачу води для системи зрошення з необхідною продуктивністю та напором.

Тип, технічні та технологічні характеристики, в тому числі ступінь очистки стічних вод, будуть визначатись на наступних стадіях проектування.

10.3. Електропостачання (в межах проектної ділянки для ремонту сільськогосподарської техніки)

Розрахункова потреба у електричній енергії проектної ділянки буде визначатись на наступних стадіях проектування. Біля проектної території знаходяться існуючі лінії електропередач 0,4 кВ.

Споживачами електричної енергії є: силові і освітлювальні установки та зовнішнє освітлення території. Норми електропостачання необхідно приймати у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-23:2010 та правил улаштування електроустановок.

Під'єднання інженерних мереж електропостачання до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

11. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

11.1. Інженерна підготовка і захист території

Існуючі інженерно-захисні споруди та території зі складними інженерними умовами на в межах ділянки проектування - відсутні.

Вертикальне планування території виконано для проектованої земельної ділянки вибіркоким методом з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу - абсолютні відмітки на проектованій території коливаються від 188,8 м до 190,17 м.;
- максимального збереження ґрунтів;
- відведення поверхневих вод;
- мінімального обсягу земляних робіт і дисбалансу земляних мас.

Повздовжні ухили вулиць та проїздів прийняті у відповідності з нормами. На графічному матеріалі встановлено напрямок стоку води.

На схемі інженерної підготовки території наводяться елементи вертикального планування - повздовжні ухили доріг, проектні та існуючі відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання вулиць та проїздів (дивись креслення).

На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування бетонної плитки. Відведення поверхневих вод з проектованої території здійснюється по ухилах проїздів на існуючі та проектні мережі дощової каналізації та на запроектовані вулиці.

Інженерна підготовка території проектованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічно-го стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод;
- використання гумусового шару.

Згідно оцінки території за природними умовами, проектна територія відноситься до сприятливої для будівництва. Уквітн рельєфу 1-10%.

Інженерно-геологічні умови сприятливі для будівництва і не потребують спеціального інженерного захисту території ДПТ.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 проведена інженерно-будівельна оцінка території. Виділена одна категорія територій - території, сприятливі для забудови.

В геоморфологічному відношенні - це плато та пологі схили. Ухил території не перевищує 10%.

11.2. Благоустрій території

Основною зоною формування озелених територій є зелені насадження загального та обмеженого користування.

Даною містобудівною документацією не передбачено змін площ зелених насаджень в межах існуючих ділянок.

Озелененням проектної ділянки передбачено створення захисних посадок по периметру земельної ділянки з урахуванням забезпечення достатнього провітрювання та інсоляції. Види насаджень, їх розміщення будуть вибрані з урахуванням існуючої рослинності і ґрунтово-кліматичних умов за дотриманням садово-паркових вимог.

Проектні проїзди та пішохідні доріжки в межах проектної ділянки передбачено виконати з бетонної бруківки.

Площа озеленення в межах проекрованої території становить – 17220,5 м².

Площа твердого мощення в межах проекрованої території становить –9979,4 м².

11.3. Використання підземного простору

На проектній ділянці відсутні наявні у підземному просторі об'єкти, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій, крім інженерних мереж.

11.4. Поводження з відходами (в межах проектної ділянки для розміщення та експлуатації об'єктів сільськогосподарського призначення)

Розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів від населення, об'єктів соціально-побутового призначення складає наведено в таблиці 2.

Таблиця 2

№ з/п	Відходи	т/рік
1.	Об'єкти сільськогосподарського призначення	34,0
2.	Сміття з вулиць (10%)	3,4
	Всього:	37,4

Норми накопичення твердих побутових відходів прийнято згідно нормативних вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Проектом детального плану території прийнята роздільна система санітарного очищення. Санітарна очистка території має бути планово-регулярною і здійснюватись органами ЖКГ або іншими службами. Сухе побутове сміття, тверді побутові відходи та вуличне сміття вивозиться на сміттесортувальну станцію.

У процесі експлуатації, технічного обслуговування і ремонту рухомого складу сільськогосподарської техніки на території ділянки можуть утворюватись промислові відходи: відпрацьовані моторні оливи, трансмісійні оливи, консистентні мастила, нафтопродукти, які змиваються з агрегатів і вузлів під час мийки, відпрацьована гальмівна рідина, антифриз і вода з систем охолодження, електроліт і свинцевий шлам, фільтри і брудне ганчір'я, відходи ацетиленових генераторів, зношені шини тощо. Утворення даних відходів ненормоване і залежить від багатьох факторів, таких як: кількість техніки що буде обслуговуватись, графіку роботи, технологічного обладнання, виду послуг які будуть надаватись, що вирішується при наступних стадіях проектування. Для недопущення порушень природоохоронного, санітарного та земельного законодавства, передбачити:

- Обов'язки суб'єктів господарської діяльності у сфері поводження з відходами, здійснювати відповідно до ЗУ "Про управління відходами";
 - територію земельної ділянки убезпечити від проливів нафтопродуктів, змішування токсичних небезпечних відходів з твердими побутовими відходами;
 - проводити дослідження мулу очисних споруд на вміст забруднюючих речовин;
- Для забезпечення санітарного очищення проектної ділянки необхідна наступна санітарна техніка згідно таблиці 3.

Таблиця 3

№ з/п	Найменування техніки	Кількість, шт.
1.	Сміттевоз	1
2.	Мала техніка	1
3.	Контейнери для збору твердих побутових відходів	3

Першочергові заходи санітарного очищення на території ДПТ

1. Впровадити роздільний метод збору твердих побутових відходів із наступним їх використанням, як вторинна сировина та утилізацією.
2. Улаштування ділянок по збору твердих побутових відходів із забезпеченням їх контейнерами і огорожею.
3. Оснащення служб по санітарному очищенню ЖКГ малою санітарною технікою.
4. Підготовка кадрів по санітарному очищенню проектної території.

12. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

Розвиток сільського господарства та кількості сільськогосподарської техніки на сучасному етапі розвитку економіки України визначається не тільки соціальною значущістю, а й можливістю використання як потужного інструмента розширення споживчого попиту на товар тривалого користування — сільськогосподарську техніку яка є ресурсом для обробки сільськогосподарських земель. Розвиток сільського господарства підвищує темпи економічного зростання Української економіки. Будівництво будівель та створення робочих місць є додатковим драйвером економічного зростання, зниження інфляції, скорочення дефіциту державного бюджету, зниження рівня безробіття, стабілізації грошового обігу, зміцнення гривні.

13. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

Згідно з п.15.2 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання» для водозабірних споруд (шахтних колодязів) розташованих у сприятливих санітарних, топографічних та гідррогеологічних умовах, розмір першого поясу ЗСО допускається зменшувати, але вони повинні становити не менше ніж 15м.

Згідно з п. 6.2.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання» допускається приймати зовнішнє протипожежне водопостачання з ємкостей (резервуарів) населених пунктів з чисельністю жителів до 5 тис. включно;

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих суміжних земельних ділянок;
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності праці на земельній ділянці;
- забезпечення запроектованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Архітектурно-планувальна організація території

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

14. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Згідно з планом функціонального зонування території (арк. ДПТ-4), та відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, виділено такі основні зони:

14.1. Територія житлової садибної забудови площею - 0,5484 га.

Код виду функціонального призначення території - 10102.0;

Назва виду функціонального призначення території - території житлової садибної забудови;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 02.01; 08.01.

Супутні види - 02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08;

03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

14.2. Територія транспортної інфраструктури площею - 2,2023 га.

Код виду функціонального призначення території - 20601.0;

Назва виду функціонального призначення території - території зовнішнього транспорту;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 08.01; 12.01; 12.02; 12.03; 12.04; 12.05

Супутні види - 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.0

14.3. Територія сільськогосподарського призначення - 13,7001 га.

Код виду функціонального призначення території - 30100.0;

Назва виду функціонального призначення території - території під ріллею та перелогами;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01

Супутні види - 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

15. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Даною містобудівною документацією враховано положення затвердженої містобудівної документації. Під час реалізації детального плану території необхідно здійснювати проектні та вишукувальні роботи, врахувати стратегії, програми, плани, проекти та інші документи державного планування, затверджених сільською, селищною і міською радою.

Слід зазначити, що реалізація рішень детального плану території вимагає не лише наявності значних фінансових ресурсів, але перед усім – реалізації послідовної, зваженої та принципової політики розвитку села згідно рішень генерального плану.

При цьому необхідно визнати, що ДПТ є концептуальною стадією містобудівної документації та базується на містобудівних та економічних прогнозах. Відповідно певні рішення ДПТ, особливо щодо функціонального призначення територій можуть коригуватись в ході дії генерального плану.

Особливу увагу слід звертати на реалізацію рішень щодо інженерно-транспортного та соціального забезпечення територій проектування. Проте є рішення, які мають перш за все послідовно і неухильно виконуватись мешканцями села та органами місцевого самоврядування. І насамперед це трасування вулиць, доріг та коридорів інженерних мереж, фіксація їх в червоних лініях і неухильне дотримання даних червоних ліній в ході проектування. Саме дотримання червоних ліній і заборона відведення землі і будівництва в червоних лініях мають ключове значення для сталого розвитку населеного пункту.

Резервування територій вулиць, доріг в червоних лініях – це формування транспортного та інженерного каркасу села і гарантія його майбутнього розвитку, розвитку і покращення вуличної мережі, прокладання інженерних мереж, доступу спеціального автотранспорту, забезпечення надійних транспортних зв'язків в місті та районі, тощо.

Улаштування та розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури слід здійснювати як за кошти бюджетів різного рівня так і з залученням для цих потреб коштів забудовників в порядку, визначеному чинним законодавством щодо встановлення граничного розміру залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів».(ст.271 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Внесення змін в містобудівну документацію може здійснюватись у встановленому порядку за обов'язковим погодженням з розробником генерального плану. Внесення змін у генеральний план населеного пункту регулюється Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та підзаконними актами і нормативами ДБН.

Примітки:

*Відповідно до підпункту 6 пункту 44 «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926» виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує доступ до матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні шляхом:

- надання їх за запитом на інформацію;
- оприлюднення метаданих на національному геопорталі та забезпечення доступу до відповідних геопросторових даних на геоінформаційних сервісах;
- оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних, на:
 - єдиному державному веб-порталі відкритих даних;
 - офіційному веб-сайті Мінінфраструктури;
 - веб-сайті сільської, селищної, міської ради та веб-сайті замовника (протягом п'яти робочих днів з дня затвердження).

**Відповідно до наявної інформації на порталі Єдиної електронної системи у сфері будівництва з 24.02.2022 року до завершення воєнного стану Держателем електронної системи прийнято рішення про обмеження розміщення інформації на публічному порталі! Посилання: https://e-construction.gov.ua/mbd_discuss

16. ТЕХНІКО ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
Загальні показники в межах ДПТ					
Територія в межах проекту, у тому числі :	га/%	-	16,4140/ 100	16,4140/ 100	16,4140/ 100
Транспортної інфраструктури	га/%	-	2,2023/ 13,4	2,2023/ 13,4	2,2023/ 13,4
Сільськогосподарського призначення	га/%	-	13,7001/ 83,5	13,7001/ 83,5	13,7001/ 83,5
Житлової садибної забудови	га/%	-	0,5484/ 3,3	0,5484/ 3,3	0,5484/ 3,3
Площа забудови території	м ² /%	-	2763,1/ 1,7	2763,1/ 1,7	2763,1/ 1,7
Площа мощення проїздів твердим покриттям	м ² /%	-	9979,4/ 6,1	9979,4/ 6,1	9979,4/ 6,1
Площа озеленення	м ² /%	-	17220,5/ 10,5	17220,5/ 10,5	17220,5/ 10,5
Показники в межах ділянки цільове призначення якої змінюється					
Площа земельної ділянки для надання послуг у сільському господарстві	м ² /%	1,4743/ 100	1,4743/ 100	1,4743/ 100	1,4743/ 100
Площа забудови	м ² /%	0	1001,1/ 6,8	1001,1/ 6,8	1001,1/ 6,8
Площа мощення проїздів твердим покриттям	м ² /%	0	4646,0/ 31,5	4646,0/ 31,5	4646,0/ 31,5
Площа озеленення	м ² /%	0	9035,3/ 61,3	9035,3/ 61,3	9035,3/ 61,3

ВИХІДНІ ДАНІ

ПОГОДЖЕНО

Фізична-особа підприємець
(Керівник організації-виконавця)

Богдан СОЛЯРЧУК

(підпис)

« _____ » _____ 202_ р.
М.П. .

ЗАТВЕРДЖЕНО

Голова Луцької міської ради
(Керівник виконавчого органу сільської;
селищної; міської ради)

Ігор ПОЛІЩУК

(підпис)

« _____ » _____ 202_ р.
М.П. .

ПОГОДЖЕНО

Директор Департаменту містобудування,
земельних ресурсів та реклами Луцької
міської ради, головний архітектор

(Керівник уповноваженого органу з
питань містобудування та
архітектури)

Веніамін ТУЗ

(підпис)

« _____ » _____ 202_ р.
М.П.

ЗАВДАННЯ

**на розроблення детального плану території земельної ділянки
кадастровий номер 0721882700:05:000:1623
в с. Кульчин Луцького району Волинської області**

(повна назва містобудівної документації)

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	<i>Детальний план території</i>
2	Підстава для проектування	<i>Рішення Луцької міської ради</i>
3	Замовник розроблення містобудівної документації	<i>Управління капітального будівництва Луцької міської ради</i>
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	<i>Строк розроблення містобудівної – згідно з договором на проектні роботи. Тривалість погоджувальних процедур - визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації – понад 10 років (довгостроковий період). Терміни розробки ДПТ коригуються в залежності від режиму фінансування роботи з боку Замовника.</i>
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	<i>Територія проектування в с. Кульчин Луцького району Волинської області, площею - 16,4140 га</i>
6	Перелік наявних вихідних даних	<i>-Топографо-геодезичні вишукування; - Рішення Луцької міської ради №63/81 від 25.09.2024р. про надання дозволу на розроблення детального плану території; -Вихідні дані надані Департаментом містобудування земельних ресурсів та реклами Луцької міської ради.</i>

7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	<i>Відповідно до генерального плану населеного пункту</i>
8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	<i>Ділянка №1 – для надання послуг у сільському господарстві (площею –1,4743 га);</i>
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<i>Зміна цільового призначення та меж земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, кадастровий номер земельної ділянки: 0721882700:05:000:162 під земельну ділянку для надання послуг у сільському господарстві, з встановленням параметрів забудови.</i>
10	Перелік індикаторів розвитку	<i>- раціональне використання території сільськогосподарського призначення; - Створення робочих місць; - Капітальні інвестиції; - Будівництво сільськогосподарських будівель.</i>
11	Графічні матеріали	<i>Перелік графічних матеріалів, що розробляються у складі детального плану території; визначається відповідно до таблиці 7.1, 7.2 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»</i>
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	<i>Відсутній</i>
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	<i>Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права"</i>
14	Формат електронних документів в містобудівної документації	<i>Визначається з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632</i>
15	Землеустрій та землекористування	<i>Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України "Про землеустрій", Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, пункту 7. 23 та примітки 2 таблиці 7.1 даного ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»</i>
16	Додаткові вимоги	<i>Розділ СЕО (стратегічна екологічна оцінка) та розділ цивільний захист розробляються окремим проектом</i>

Головний архітектор проекту

Богдан СОЛЯРЧУК
(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землевпорядник

Дмитро ГАЛЕЦЬКИЙ
(Підпис, ім'я, прізвище)