

ФОП Віровбал Володимир Йосипович

Сертифікат: серія АА №003418

Детальний план території

з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)

за адресою м. Рахів, вул. Привокзальна
Кадастровий номер: 2123610100:30:002:0079

Замовник:

Рахівська міська рада

Виконавець:

ФОП Віровбал В.Й.

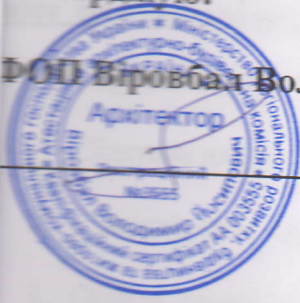


Складено в 3-х примірниках.
Примірник №

Ужгород 2024 р.

Затверджую:

Віровбал Володимир Йосипович



Завдання на проектування

Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) в м. Рахів, вул. Привокзальна

1. Підстава для проектування – рішення Рахівської міської ради № 791 від 20.05.2024 року
2. Виконавець проектних робіт – ГАП Віровбал В.Й.
3. Стадійність проектування - Проект ДПТ у складі:
 - план існуючого використання території (опорний план),
 - схема планувальних обмежень(проектний план),
 - схема організації транспорту і пішоходів,
 - схема вертикального планування та інженерних мереж.
4. Особливі умови будівництва – сейсмічність 7 балів.
5. Тип будівель і споруд – Двоповерхова будівля з мансардою.
6. Основні техніко-економічні показники – загальна площа проектної забудови – 56 м.кв

Начальник відділу
архітектури та містобудування
Рахівської міської ради



Іван Козурак

Володимир Віровбал

МІСТ ВИЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ :

1. Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ).

- Підстава для розроблення детального плану території.

2. Стислий опис природних , соціально-економічних і містобудівних умов.

3. Оцінка існуючої ситуації

стан навколишнього середовища;

використання території;

характеристика будівель;

характеристика об'єктів культурної спадщини;

характеристика інженерного обладнання;

характеристика транспорту;

характеристика озеленення і благоустрою;

характеристика планувальних обмежень;

- Основні принципи планування та забудови території , формування архітектурної композиції.

- Заходи з охорони навколишнього середовища і раціональне використання природних ресурсів.

4. Основні техніко-економічні показники ДПТ.

5. Перелік вихідних даних.

Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ)
(в складеному об'ємі).

Пояснювальна записка – 1 том.

Графічні матеріали – 5 аркушів.

Склад графічних матеріалів:

| | |
|---|-------------------|
| Схеми розташування території на викопіюванні з генерального плану | |
| План існуючого використання території (опорний план) | М 1: 500 лист №2. |
| Схеми планувальних обмежень (проектний план) | М 1: 500 лист №3. |
| Схеми вертикального планування та інженерних мереж | М 1: 500 лист №4. |
| Схеми організації руху транспорту і пішоходів | М 1: 500 лист №5. |

Підстава для розроблення детального плану території (передмова).

Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської будівлі, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) за адресою м. Рахів, вул. Привокзальна, розроблений на підставі рішення Рахівської міської ради № 791 від 20.05.2024 року

В ДПТ опрацьовано планувальне рішення використання території площею **0,0056 га**.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 5 років.

Проект розроблений у відповідності з:

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»;

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

ДСП -173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

ДБН В.2.3-5:2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»;

ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Кліматологічні та геофізичні дані:

Вітрове навантаження - 370 Па

Середня температура повітря в липні - (19) °С

В січні - (-4) °С (Таблиця 1 ДСТУ - НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»)

Нормативне снігове навантаження - 1800 Па

Нормативна глибина промерзання ґрунту - 0,8 м

Товщина стінки ожеледиці - 12 мм

Вітрове навантаження при ожеледиці - 110 Па

Сейсмічність ділянки - 7 балів.

Ґрунтоутворюючими породами є супіщані породи.

Грунтовий та гумусований шари через низьку структурну міцність та значний вміст органіки підлягають прокопці.

В якості основи фундаментів можуть бути використані суглинки 3-7 шарів, при цьому необхідно передбачити протипросадочні заходи як в період будівництва так і в період експлуатації будівель.

За інженерно-будівельною оцінкою згідно табл. 9.1 ДБН 360-92**, територія розробки ДПТ відноситься до I-го типу.

Район проєктування відноситься до сприятливої категорії для забудови території, рівнем pieмних вод глибше 6,0 м від поверхні землі, складені просадочними породами.

Оцінка існуючої ситуації.

Використання території.

Проектна територія розташована в **центральной** частині межах населеного пункту м. Рахів.

Вулиці та провулки відносяться до земель загального користування Рахівської районної адміністрації.

Територія проєктованої земельної ділянки межує з землями у власності громадян та землями загального користування.

Рельєф ділянки рівний.

Стан навколишнього середовища.

Навколо проєктованої ділянки розміщені квартали індивідуальної садибної забудови, зона рекреації - лісові насадження.

За винятком вищевказаних зауважень, стан навколишнього середовища на території проєктування можна характеризувати як добрий.

Характеристика будівель (по видах, поверховості, матеріалу стін, ступеню зносу).

Території розробки, охопленій ДПТ не забудована.

Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території опрацювання об'єкти культурної спадщини відсутні.

Характеристика інженерного обладнання.

По території ДПТ проходять мережі електропостачання та зв'язку.

Характеристика транспорту.

Територія опрацювання має сформовану вуличну мережу.

Доступ до території проєктування здійснюється з ґрунтової дороги по існуючому ґрунтовому проїзду.

Характеристика озеленення і благоустрою.

На проєктованій ділянці ростуть хвойні (сосна) та листяні (акація, клен) багаторічні насадження. Територія зелених насаджень складає орієнтовно 5 %.

Проїзди і пішохідні доріжки – ґрунтові.

Планувальні обмеження.

На територію проєктування розповсюджуються наступні планувальні обмеження відповідно ДБН 360-92**:

- червоні лінії по ґрунтові дорозі – 0,5-3,5 м ;
- крутизна схилу рельєфу складає 1-2 % , ухил зі сходу на захід;
- межі ділянок існуючої забудови;

- протипожежні розриви від існуючих житлових та господарських будівель;
Інші планувальні обмеження відсутні.

Ділянка, що пропонується для **будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку).**

4. Основні принципи планування та забудови території.

Формування планувальної структури та архітектурної композиції.

Проектне рішення детального плану території базоване на :

- врахуванні існуючої мережі вулиць;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- врахуванні інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок;
- взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів та з рішеннями генерального плану;

За генеральним планом проєктована територія є **житловою зоною.**

Транспортне забезпечення проєктованої території можливе від вул. Київська по існуючому трасу.

Територія повинна бути забезпечена зовнішнім освітленням.

5. Заходи з охорони навколишнього середовища і раціональне використання природних ресурсів.

Інженерна підготовка території

Схему інженерного підготовлення території розроблено на основі детального плану території та топографічної зйомки. Суцільні горизонталі проведені через 1,0 м. Система висот метрів.

Інженерне підготовлення території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, оздоровлення території під будівництво, вирівнювання поверхні ділянки по проектним відміткам, «імпровізоване планування», що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод. Схему розроблено з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схему інженерного підготовлення території було виконано за принципом максимального збереження існуючого рельєфу, для зменшення об'ємів робіт при будівництві.

Заходи з охорони навколишнього середовища

З метою поліпшення санітарно-гігієнічних характеристик стану повітря, ґрунтів, підземних поверхневих вод проєктом пропонується ряд заходів.

Проектом передбачається інженерна підготовка території, яка запобігає підтопленню рельєфу та забезпечує відведення поверхневих вод на прилеглу територію. У місцях, що прилягають до території, є необхідним зняття родючого шару землі з метою використання його для оздоровлення ґрунтів при створенні газонів, грядок, квітників, тощо.

Періодичне вивезення сміття здійснюється у місця, які погоджуються замовником з МСЕС. Питання утилізації сміття також в майбутньому може бути вирішено згідно рішень органів планування території Рахівського району.

Інженерне забезпечення території

Рішення виконаний у вигляді схеми, де подані принципові рішення інженерного забезпечення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в м. Рахів, вул. Привокзальна.

Водопостачання та каналізація

Для забезпечення санітарно-побутових потреб власника проектного об'єкту передбачається проектування внутрішніх і зовнішніх мереж господарсько-питного водопостачання та побутової каналізації.

Джерелом господарсько-питного водопостачання передбачено шахтний колодязь (від вичерпного природного джерела).

Приймачем побутових стічних вод передбачено вигрібний септик.

Електропостачання

Електропостачання виконується від існуючої мережі з електрокабелю потужністю 0,4 кВт.

6. Основні техніко-економічні показники детального плану.

| № п/п | Назва показника | Одиниця виміру | Показники |
|-------|------------------|----------------|-----------|
| 1 | Площа ділянки | га | 0,0056 |
| 2 | Площа забудови | м ² | 56 |
| 3 | Площа мощення | м ² | - |
| 4 | Площа озеленення | м ² | - |

7. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

Загальні положення.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (далі - ІТЗ ЦЗ) розроблені на вимогу БН Б.1.1-14:2014 «Склад та зміст детального плану населеного пункту».

Матеріали ІТЗ ЦЗ в складі проектної документації складаються із:

- схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту;

- пояснювальної записки до схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Головне завдання ІТЗ ЦЗ при розробленні детального плану адміністративно-територіального центру сільгосптехніки (далі — сервісного центру) полягає у раціональному використанні площинної та просторової організації території щодо реалізації захисту населення від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та дії їх наслідків у мирний час та особливий період.

В зв'язку з тим, що у чинних нормативних документах не визначений зміст та об'єм ІТЗ ЦЗ на мирний час та особливий період, які необхідно розробляти у складі детальних планів територій, у цьому детальному плані реалізуються проектні рішення та вимоги, які необхідно застосувати на рівні детального плану території.

Зонування території за вимогами цивільного захисту.

Виконання ІТЗ ЦЗ починається з визначення зон за вимогами цивільного захисту від небезпечних міст, що віднесені до відповідних груп з цивільного захисту, а також від населених пунктів, що не віднесені до відповідних груп з цивільного захисту, але мають об'єкт чи об'єкти підвищеної небезпечності, найбільш небезпечних об'єктів, розташованих як на території визначеній цим планом, так і тих об'єктів, що впливають на територію за її межами.

Розрахунок потреби захисних споруд цивільного захисту.

До захисних споруд цивільного захисту належать:

1) склепнище - герметична споруда для захисту людей, в якій протягом певного часу виключається вплив на них небезпечних факторів, які виникають внаслідок надзвичайної ситуації, воєнних (бойових) дій та терористичних актів;

2) протирадіаційне укриття - негерметична споруда для захисту людей, в якій виключається вплив на них іонізуючого опромінення у разі аварійного забруднення місцевості;

3) спеціалізована захисна споруда цивільного захисту - захисна споруда, що виключається із спеціальних конструкцій за короткий час для захисту людей від дії засобів ураження в особливий період.

Для захисту людей від деяких факторів небезпеки, що виникають внаслідок надзвичайних ситуацій у мирний час, та дії засобів ураження в особливий період також виконуються споруди подвійного призначення та найпростіші укриття.

Відповідно до вимог керівних документів захист населення міст, не віднесених до груп підвищеної небезпечності, та інших населених пунктів, а також населення, евакуйоване з міст, розташованих до груп цивільного захисту і зон можливих значних руйнувань передбачається у

протирадіаційних укриттях група П-4 з коефіцієнтом захисту K_z — 200, надмірний тиск повітряної ударної хвилі 20 кПа.

Протирадіаційне укриття - негерметична споруда для захисту людей, в якій створюються умови, що виключають вплив на них іонізуючого опромінення у разі радіоактивного забруднення місцевості.

Протирадіаційне укриття повинно приводитись у готовність до використання у термін, що не перевищує 12 год. Системи життєзабезпечення захисної споруди цивільного захисту поруди подвійного призначення із захисними властивостями захисної споруди цивільного захисту повинні забезпечувати захист осіб, що підлягають укриттю у ній, впродовж не менш як 8 год. безперервно.

У межах радіусу збору (500 м.) захисні споруди цивільного захисту відсутні.

Здійснення евакуаційних заходів у разі виникнення надзвичайних ситуацій.

Евакуація - організоване виведення чи вивезення із зони надзвичайної ситуації або зони можливого ураження населення, якщо виникає загроза його життю або здоров'ю, а також історичних і культурних цінностей, якщо виникає загроза їх пошкодження або знищення.

Залежно від особливостей надзвичайної ситуації встановлюються такі види евакуації:

- 1) обов'язкова;
- 2) загальна або часткова;
- 3) тимчасова або безповоротна.

Відповідно до п. 6 ст. 33 Кодексу цивільного захисту України обов'язкова евакуація населення проводиться у разі виникнення загрози:

- 1) аварій з викидом радіоактивних та небезпечних хімічних речовин;
- 2) катастрофічного затоплення місцевості;
- 3) масових лісових і торф'яних пожеж, землетрусів, зсувів, інших геологічних та екологічних явищ і процесів;
- 4) збройних конфліктів (з районів можливих бойових дій у безпечні райони, які встановлюються Міністерством оборони України на особливий період).

Згідно з вимогами порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або наслідків надзвичайних ситуацій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 841 та результатами зонування за вимогами цивільного захисту працівники державного центру не підлягають евакуації у безпечні райони.

Проекти землеустрою для території в межах ДПТ розробляється згідно окремої ліцензійною землепорядною організацією.

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

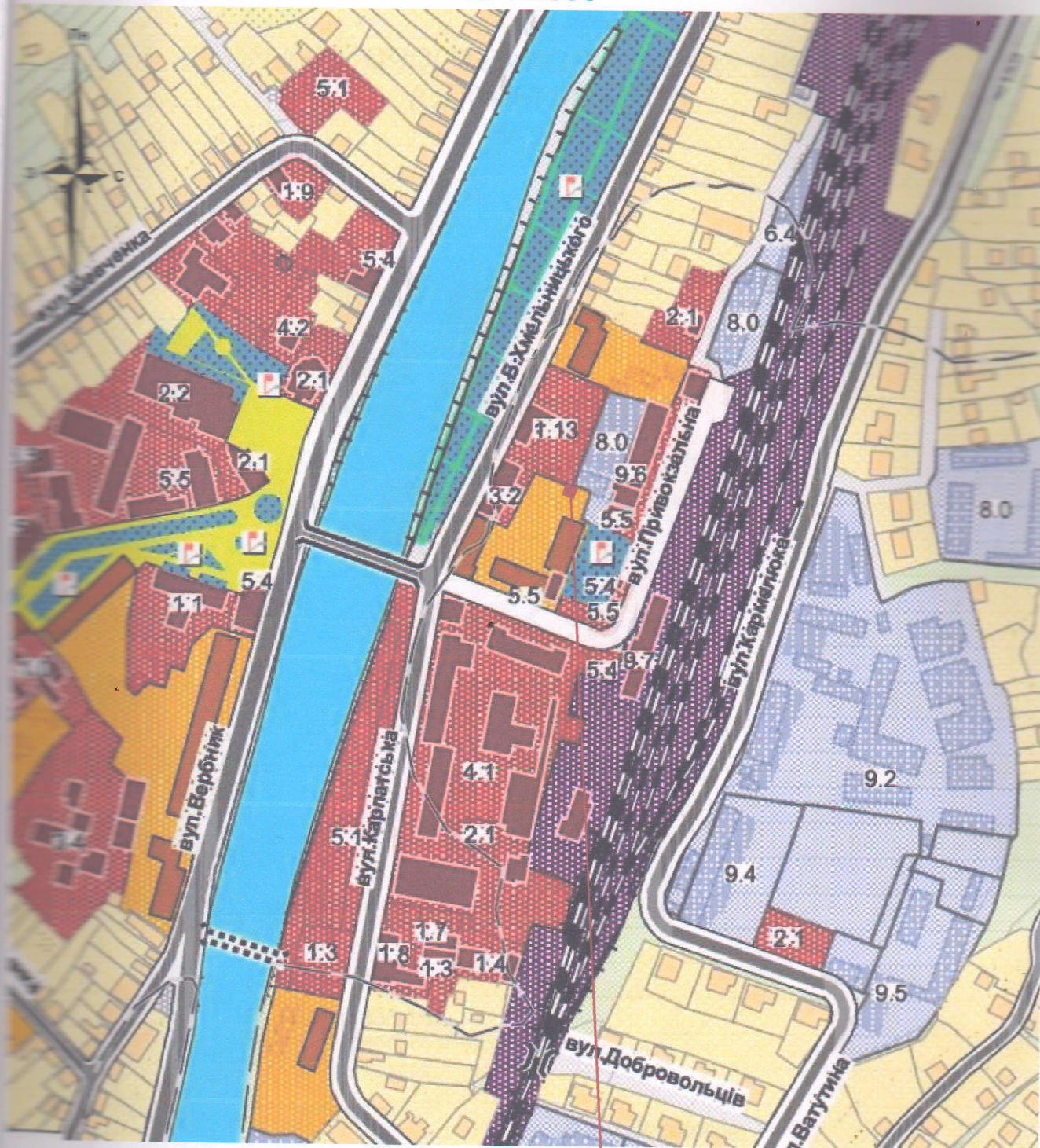
Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім випадків, що належать до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В інформації даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

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

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом селищної ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому порядку плану зонування території - відповідною селищною радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НА ВИКОПІЮВАННІ З ГЕНПЛАНУ МІСТА М 1:2000



Умовні позначення:

- проектні межі земельної ділянки

Експлікація:

1. проектована земельна ділянка

| | | | | | | |
|---|---------------|------|--|----------------|------|--------|
| | П.І.П. | Дата | Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва індивідуального житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) за адресою м. Рахів, вул. Привокзальна | Стадія | Лист | Листів |
| | Віровбал В.Й. | | | Детальний план | ДП | 1 |
| Схема розташування території на викопійованні з генплану селища | | | ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418 | | | |

ПЛАН ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ
(ОПОРНИЙ ПЛАН)
М 1:500



Умовні позначення:

- межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- озеленення
- вулиці, проїзди

Експлікація:









1. проектна земельна ділянка

| | | | | | |
|---------------|------|---|---|------|--------|
| П.І.П. | Дата | Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва індивідуального життєвого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель життєвої інфраструктури (адміністративних будівель, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, що використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) за адресою м. Рахів, вул. Привокзальна | | | |
| Віровбал В.Й. | | Детальний план | Стадія | Лист | Листів |
| | | | ДП | 2 | 6 |
| | | План існуючого використання території (опорний план) | ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418 | | |

СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ (ПРОЕКТНИЙ ПЛАН) М 1:500



Умовні позначення:

-  - межі земельної ділянки
-  - існуючі будівлі
-  - озеленення
-  - вулиці, проїзди
-  - проектні будівлі
-  - мощення
-  - лінія існуючої забудови
-  - червона лінія

Експлікація:

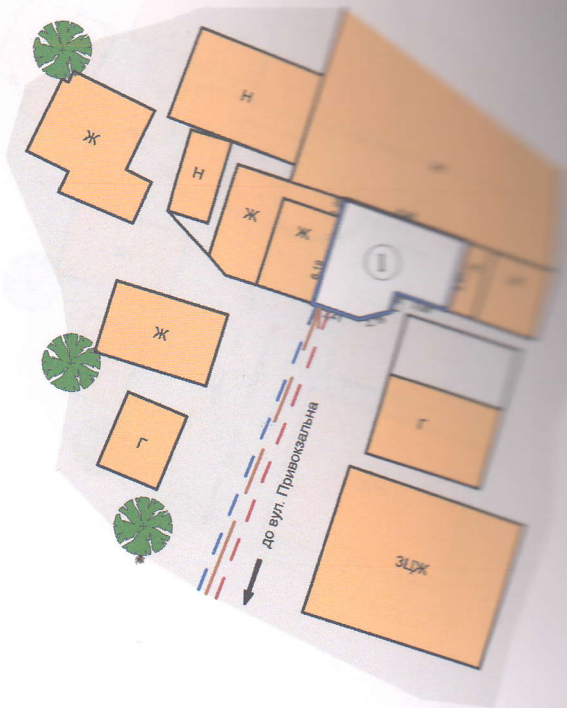
1. проектована офісна будівля

| | | | | | | |
|---------|---------------|------|--|---|------|--------|
| Посада | П.І.П | Дата | Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва індивідуального житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель житлової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) за адресою м. Рахів, вул. Привокзальна | | | |
| Виконав | Віровбал В.Й. | | Детальний план | Стадія | Лист | Листів |
| | | | | ДП | 3 | 6 |
| | | | Схема планувальних обмежень (проектний план) | ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418 | | |



СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ

М 1:500



Умовні позначення:

- межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- лінія існуючої забудови
- червона лінія
- озеленення
- вулиці, проїзди
- проектні будівлі
- мощення
- проектне електропостачання
- водопостачання
- каналізування

Експлікація:

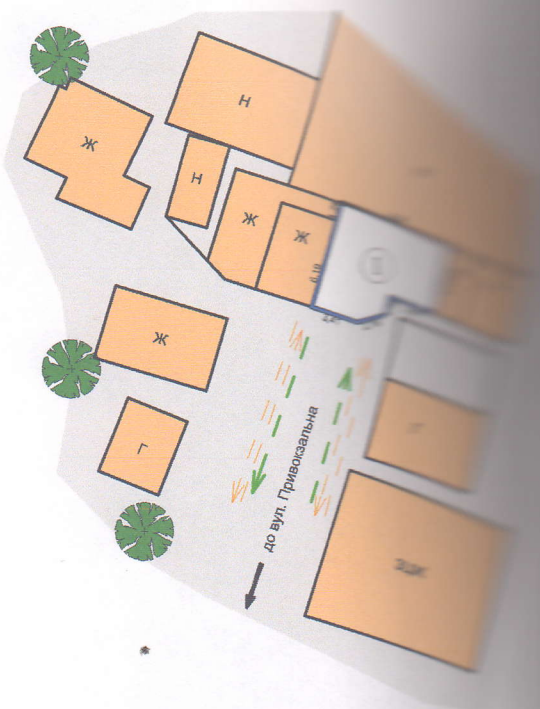
1. проєктована офісна будівля

| | | | | | | | |
|---------|---------------|-------|------|--|---|------|--------|
| Посада | Підпис | П.І.П | Дата | Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва індивідуального житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель житлової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) за адресою м. Рахів, вул. Привокзальна | | | |
| Виконав | Віровбал В.Й. | | | Детальний план | Стадія | Лист | Листів |
| | | | | | ДП | 4 | 6 |
| | | | | Схема вертикального планування та інженерних мереж | ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418 | | |



СХЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ РУХУ ~~ТРАНСПОРТУ~~

M 1:500



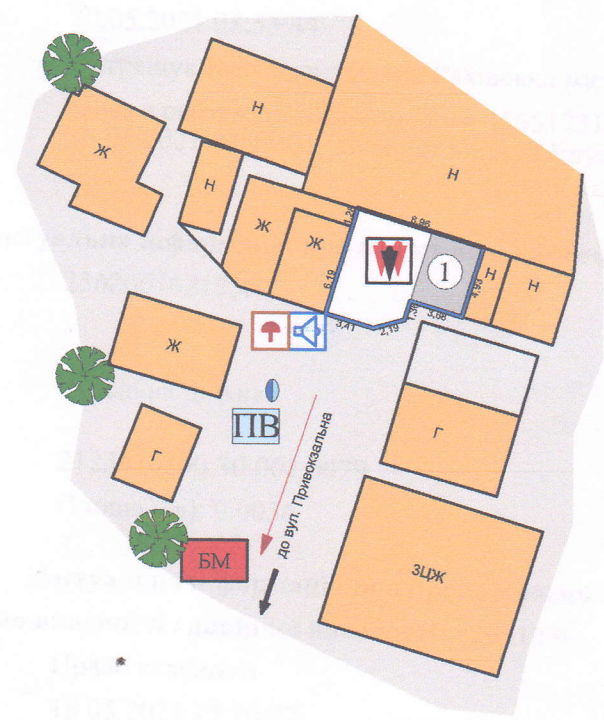
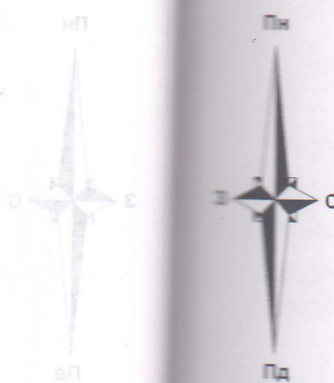
Умовні позначення:

- межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- лінія існуючої забудови
- червона лінія
- озеленення
- вулиці, проїзди
- проектні будівлі
- мощення
- напрямок руху транспорту
- напрямок руху пішоходів

Екземпляр
1. проектний

| | | | |
|---------|--------------|------|--|
| Посада | П.І.П | Дата | Детальний план території з метою зміни цільового призначення зони, будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) та інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з |
| Виконав | Воровал В.Й. | | |
| | | | Детальний план |
| | | | Схема організації руху транспорту і пішоходів |

СХЕМА ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНИХ ЗАХОДІВ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ НА ОСОБЛИВИЙ ПЕРІОД М 1:500



Умовні позначення:

- межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- озеленення
- вулиці, проїзди
- проєктні будівлі
- мощення
- лінія існуючої забудови
- червона лінія
- - шляхи евакуації
- ⚡ - електросирена
- 📢 - гучномовець
- 👤 - об'єкт з масовим перебуванням людей
- ▭ - найпростіше укриття (перекрита щілина)
- БМ - безпечне місце збору населення
- - місце видачі питної води
- ПВ - місце забору води для пожежогасіння

Експлікація:
1. проєктвана офісна будівля

| | | | |
|---------|---------------|------|--|
| Посада | П.І.П | Дата | Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельних ділянок з земель для будівництва окремих будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в землі для будівництва та обслуговування будівель інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, для використання здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку) за адресою м. Рава, вул. Привокзальна № 1 |
| Виконав | Віровбал В.Й. | | |
| | | | Детальний план |
| | | | Стадія Лист |
| | | | ДП 6 |
| | | | ФОП Віровбал Володимир Йосифович Ліцензія: серія АВ № 003 |

