



Товариство з обмеженою відповідальністю

«М.О.Р.Е. проект»

Україна, 35500, Рівненська обл., Дубенський р-н,
м. Радивилів, вул. Кременецька, буд. 52 ЄДРПОУ 45100840
р/р UA583052990000026009030705465 в АТ КБ «ПриватБанк»
Email: moreperproject@gmail.com Тел. +38 (050) 86 16 404

Замовник: відділ архітектури та містобудування виконавчого комітету Вараської міської ради

Детальний план території

*земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480
для будівництва теплично-гідропонного комплексу (III черга) з
підкачувальною станцією за межами с. Заболоття Вараської
міської територіальної громади Вараського району Рівненської
області*

Графічні матеріали
Текстові матеріали
MRP-23008/1 - ДПТ



Директор

Коношевський ОВ.

Головний архітектор

Чернецька К.Б.

Інженер-землевпорядник

Ковальчук В.З.



Зміст													
Позначення		Найменування		Аркуш									
		Текстові матеріали:											
MRP-23008/1-СП		Склад проекту											
MRP-23008/1- ПД		Підтвердження ГАП											
MRP-23008/1- АК		Авторський колектив											
MRP-23008/1-ПЗ		Завдання на розроблення планувальних рішень детального плану території											
MRP-23008/1-ПЗ		<u>Пояснювальна записка</u>											
MRP-23008/1-ПЗ		Вихідні дані											
		Графічні матеріали:											
MRP-23008/1-ДПТ		Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту М 1:5000		1									
MRP-23008/1-ДПТ		Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000		2									
MRP-23008/1-ДПТ		Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:1000		3									
MRP-23008/1-ДПТ		План функціонального зонування території М 1:1000		4									
MRP-23008/1-ДПТ		Схема транспортної мобільності та інфраструктури суміщена з кресленням поперечного профілю вулиці М 1:1000		5									
MRP-23008/1-ДПТ		Схема інженерного забезпечення території М 1:1000		6									
MRP-23008/1-ДПТ		Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000		7									
MRP-23008/1-3													
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата									
Директор		Коношекський		07.23									
ГАП		Чернецька		07.23									
Зміст				<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Стадія</td> <td>Аркуш</td> <td>Аркушів</td> </tr> <tr> <td>ДПТ</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ТОВ "М.О.Р.Е. проект"</td> </tr> </table>	Стадія	Аркуш	Аркушів	ДПТ			ТОВ "М.О.Р.Е. проект"		
Стадія	Аркуш	Аркушів											
ДПТ													
ТОВ "М.О.Р.Е. проект"													

MRP-23008/1-ДПТ	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорії та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000	8
MRP-23008/1-ДПТ	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення містобудівної документації, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:1000	9
MRP-23008/1-ДПТ	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1:1000	10

					MRP-23008/1-3			
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата				
Директор		Коношекський		07.23	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Чернецька		07.23		ДПТ		
						ТОВ "М.О.Р.Е. проект"		

Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу (III черга) з підкачувальною станцією за межами с. Заболоття Вараської міської територіальної громади Вараського району Рівненської області

розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту

Катерина Чернецька

Інженер-землевпорядник

Володимир Ковальчук

Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПГ			
Директор		Коношекський		07.23	Підтвердження ГАПа	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Чернецька		07.23		ДПТ	1	
						ТОВ "М.О.Р.Е. проект"		

Авторський колектив

Розділ проекту ДПТ	Сертифікований виконавець	Підпис/печатка
Графічні матеріали ДПТ (архітектурно-містобудівна частина)	<i>Чернецька Катерина Богданівна</i> (сертифікат АА 004938 від 31.12.2021)	
Текстові матеріали ДПТ (архітектурно-містобудівна частина)	<i>Чернецька Катерина Богданівна</i> (сертифікат АА 004938 від 31.12.2021)	
Графічні матеріали ДПТ (розділ землеустрій та землекористування)	<i>Ковальчук Володимир Зіновійович</i> (сертифікат 014893 від 12.06.2023)	
Текстові матеріали ДПТ (розділ землеустрій та землекористування)	<i>Ковальчук Володимир Зіновійович</i> (сертифікат 014893 від 12.06.2023)	

					MRP-23008/1-AK		
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Авторський колектив		
Директор	Коношекський			07.23			
ГАП	Чернецька			07.23	ДПТ		
					ТОВ "М.О.Р.Е. проект"		



НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 004938

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що Чернецька Катерина Богданівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від "29" грудня 2021р. № 12-12-2021

(рішенням _____ секції Комісії
від _____ № _____, затвердженим президією
Комісії _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 30 грудня 2021 року
за № 4938.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом:

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі 31 грудня 2021 року

Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

(підпис)

Чижевський Олександр Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)



КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ



ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ

інженера-землевпорядника

№ 014893

виданий **Ковальчуку Володимиру Зіновійовичу**

відповідно до протоколу рішення Кваліфікаційної комісії від 25 травня 2023 року № 5

Кваліфікаційний сертифікат підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним вимогам та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель, виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи при здійсненні землеустрою.

Дата видачі – 12 червня 2023 року

Голова
Кваліфікаційної
комісії

В.о. ректора
Львівського національного університету
природокористування

Ольга ЛАХМАТОВА



Володимир СНИТИНСЬКИЙ

ВСТУП

Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу (III черга) з підкачувальною станцією за межами с. Заболоття Вараської міської територіальної громади Вараського району Рівненської області розроблений на підставі Рішення Вараської міської ради 03 травня 2023 року № 1913-PP-VIII

Даний проект розроблений з метою:

- оптимальне розміщення та функціонування тепличного комплексу;
- визначення параметрів і вимог до формування забудови на даній території;
- визначення містобудівних умов та обмежень забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно ДБН та санітарно-гігієнічних норм.

Графічна частина виконана на топографо-геодезичній основі наданої ТОВ "Проектсервіс" та Вараською міською радою з базою геоданих. План топографічного знімання складено в системі координат - УСК 2000

В ДПТ опрацьовано планувальне рішення використання території, площею **13,6906** га.

					MRP-23008/1-ПЗ			
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Текстова частина	Стадія	Аркуш	Аркушів
Керівник	Коношевський			07.23		ДПТ		
ГАП	Чернецька			07.23				
						ТОВ «М.О.Р.Е. проект»		

Частина I Комплексна оцінка території.

Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план.

- місця території детального планування в планувальній структурі території територіальної громади або населеного пункту (в разі розташування території детального планування в межах населеного пункту): *земельна ділянка розташована в західній частині від села Заболоття Вараської ОТГ по вулиці Гранична. В системі розгляду територіальної громади, то проектна територія знаходиться на заході громади.*
- мережі загальнодержавних, регіональних та місцевих комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, розташованих за межами території детального планування, що впливають на її розвиток: *на заході проходить обласна автодорога О 180206 "Вараш-Заболоття-Рафалівка"; на півночі – залізниця та теплотраса. Територію ділянки перетинає ЛЕП 10 та 750 кВт.*

Планувальний каркас та система розселення

- інформація щодо існуючого стану внутрішньої територіальної та соціально-планувальної структури території: *земельна ділянка використовується для індивідуального садівництва, знаходиться у комунальній власності. Вільна від забудови.*
- інформація щодо демографічної ситуації та її прогнозу: *не матиме впливу.*
- інформація щодо забезпеченості населення житлом: *не матиме впливу.*
- інформація щодо соціальної інфраструктурою та транспортної доступності до неї: *транспортна доступність відбувається по проїзду, який веде до існуючого тепличного господарства на сході та через обласну автодорогу на заході від проектної ділянки.*

Землеустрій та землекористування

Сучасне використання

- інформація щодо фактичного використання земель в межах території детального планування та характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення):

Земельна ділянка:

кадастровий номер - 5620884200:02:019:0480

площа ділянки – 12,7 га

фактичне використання земельної ділянки – вирощування ягід (малина)

форма власності – комунальна власність

земельні угіддя – багаторічні насадження

категорія земель - землі сільськогосподарського призначення

вид цільового призначення - 01.05 Для індивідуального садівництва

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

- інформація щодо не наданих у власність чи користування з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них: *територія, що планується під проїзди*
- інформація щодо земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки: *відсутня.*

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

- інформація щодо сучасного стану природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій озелених та інших відкритих просторів різного призначення, в тому числі рекреаційних зон: *на півночі від ділянки проходить смуга зелених насаджень спеціального призначення (санітарно-захисна від залізниці) по ділянці проходять ЛЕП 750 кВт, в межах охоронної зони яких знаходяться також зелені насадження спецпризначення.*

Обмеження у використанні земельних ділянок

- відомості про межі та правові режими режимоутворюючих об'єктів в межах території детального планування: *через проектну територію проходить ЛЕП 10 та 750 кВт із 10 та 40-метрової санітарно-захисною зоною відповідно; на півночі від проектної території проходить теплова мережа із 5-метровою охоронною зоною.*

На півночі проходить залізниця із 100-метровою санітарно-захисною зоною

На заході від проектної території проходить обласна автодорога із 50-метровою санітарно-захисною зоною.

Правовий режим спеціальних зон об'єктів енергетики - встановлений законодавством особливий режим використання земель власниками та користувачами земельних ділянок, а також підприємствами, які здійснюють експлуатацію об'єктів енергетики, спрямований на забезпечення нормальних умов їх експлуатації та запобігання пошкодженню.

Санітарно-захисна зона об'єктів енергетики - територія вздовж ліній електропередачі, навколо трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, яка встановлюється для захисту населення від шкідливого впливу електричних полів, спричиненого певною їх напругою;

Спеціальні зони об'єктів енергетики - території навколо об'єктів енергетики із спеціальним режимом господарської та іншої діяльності, що забезпечує безпечне функціонування цих об'єктів, які встановлюються у формі зон спостереження, охоронних, режимних та санітарно-захисних зон;

Теплова мережа - сукупність трубопроводів, обладнання та пристроїв, що забезпечують передачу та розподіл гарячої води та пари споживачам теплової енергії;

Режимні зони об'єктів енергетики

Для захисту особливо важливих об'єктів енергетики встановлюються режимні зони.

Розміри і межі режимних зон об'єктів енергетики визначаються на підставі проектної документації на їх будівництво за проектами землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Земельні ділянки режимних зон об'єктів енергетики надаються в користування лише підприємствам, які експлуатують відповідні об'єкти енергетики.

Правовий режим та порядок використання земель в межах режимних зон об'єктів енергетики встановлюються законодавством України.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗОН ОБ'ЄКТІВ ЕНЕРГЕТИКИ

Для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії, а також безпеки населення і охорони навколишнього природного середовища встановлюються спеціальні зони об'єктів енергетики:

санітарно-захисні зони атомних електростанцій;

зони спостереження атомних електростанцій;

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата					

MRP-23008/1-ПЗ

охоронні зони об'єктів енергетики;
санітарно-захисні зони об'єктів енергетики;
охоронні зони магістральних теплових мереж.

Земельні ділянки в межах спеціальних зон об'єктів енергетики не викупаються (викупляються) у власників чи користувачів земельних ділянок, а використовуються з обмеженнями (крім випадків, коли встановлення спеціальних зон призводить до неможливості використання земельних ділянок за цільовим призначенням).

У разі якщо встановлення спеціальних зон об'єктів енергетики призводить до неможливості раціонального використання земельної ділянки за цільовим призначенням, власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) всієї земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої земельної ділянки має право вимагати в односторонньому порядку розірвання договору оренди земельної ділянки та відшкодування завданих цим збитків.

Спеціальні зони об'єктів енергетики встановлюються на землях всіх категорій.

Санітарно-захисна зона об'єктів енергетики

Санітарно-захисна зона об'єктів енергетики встановлюється для захисту населення від шкідливого впливу електричних полів, спричиненого певною їх напругою.

Санітарно-захисна зона вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі залежно від їх напруги встановлюється у вигляді території, межі якої регламентуються по обидва боки ліній на певній відстані від проекції крайніх фазних проводів чи/або кабелів на землю в перпендикулярному до електролінії напрямку.

Санітарно-захисні зони електричних станцій і підстанцій, струмопроводів та пристроїв встановлюються на певній відстані за периметром земельної ділянки, на якій ці об'єкти розміщені.

Санітарно-захисною зоною зазначених об'єктів вважається територія, на якій напруга електричного поля перевищує допустимі норми.

Допустимі норми напруги електричного поля та розміри санітарно-захисних зон об'єктів енергетики встановлюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я.

Охоронні зони об'єктів енергетики

Охоронні зони об'єктів енергетики встановлюються вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі та навколо електростанцій, електродстанцій, струмопроводів і пристроїв, для забезпечення нормальних умов експлуатації об'єктів енергетики, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Охоронні зони уздовж повітряних ліній електропередачі встановлюються у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки ліній від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення на певній відстані залежно від напруги ліній електропередачі.

Охоронні зони уздовж підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки від крайніх кабелів лінії на певній відстані залежно від місця розміщення цих ліній.

Охоронні зони електричних станцій і підстанцій, струмопроводів та пристроїв встановлюються на певній відстані за периметром земельної ділянки, на якій ці об'єкти розміщені.

Охоронні зони магістральних теплових мереж

Охоронні зони магістральних теплових мереж встановлюються уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів у вигляді території, що віддалена на певну відстань по обидва боки від

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата					

MRP-23008/1-ПЗ

крайніх елементів конструкції теплових мереж та по периметру наземних споруд на визначеній відстані.

У межах охоронних зон магістральних теплових мереж забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити стабільну роботу об'єктів теплових мереж, спричинити їх пошкодження, нещасні випадки або перешкоджають виконанню планових, аварійно-рятувальних та відновлювальних робіт.

Підприємства, установи та організації, а також громадяни в межах охоронних зон магістральних теплових мереж зобов'язані виконувати вимоги підприємства, що експлуатує магістральні теплові мережі, спрямовані на забезпечення їх захисту і запобігання нещасним випадкам.

Підприємство, що експлуатує магістральні теплові мережі, несе відповідальність за забруднення земель небезпечними речовинами, що транспортуються тепловими мережами, та відшкодовує шкоду, завдану власникам чи користувачам земельних ділянок, у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Підприємство, що експлуатує магістральні теплові мережі, в установленому порядку видає підприємствам, установам та організаціям, а також громадянам письмові дозволи на використання земель або виконання дозволених видів робіт у межах охоронних зон теплових мереж.

Роботи з ліквідації аварій теплових мереж виконуються будь-якої пори року і в будь-який час без погодження з власниками або користувачами земельних ділянок з повідомленням їх у дводенний термін після початку ремонтних робіт.

- відомості про межі відповідних обмежень існуючих земельних ділянок (у тому числі обмежень у сфері забудови) відповідно до класифікації обмежень, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: *клас 2 - охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи та охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта транспорту (відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654 "Про затвердження класифікації обмежень, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території")*

Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

- інформація щодо межі відповідних обмежень у використанні земельних ділянок, встановлені до розроблення/на момент розроблення детального плану території, зазначені у додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру :

01.05.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

01.03.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата					

MRP-23008/1-ПЗ

(залізниці та обласної автодороги)

- інформація щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень:
Через проектну територію проходить ЛЕП 10 та 750 кВт із 10 та 40-метрової санітарно-захисною зоною відповідно; на півночі від проектної території проходить теплова мережа із 5-метровою охоронною зоною. На півночі проходить залізниця із 100-метровою санітарно-захисною зоною. На заході від проектної території проходить обласна автодорога із 50-метровою санітарно-захисною зоною.

Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

- інформація щодо сучасного стану розміщення на територіях житлової забудови основних існуючих житлових комплексів та житлових будинків, їх параметри - *відсутня, рішення ДПТ не матимуть впливу на житловий фонд.*

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

- інформація щодо основних параметрів існуючих ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів - *відсутня, за межами розробки ДПТ.*

Розміщення виробничих об'єктів

- інформація щодо розміщення на територіях виробничої забудови основних промислових, сільськогосподарських, лісгосподарських, рибгосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств, їх параметри – *на сході від проектної території знаходиться діюче тепличне господарство по вирощуванню огірків та помідорів. Проектний теплично-гідропонний стане III чергою будівництва та розвитку сільськогосподарського підприємства.*

Збереження традиційного середовища

Інформація щодо:

- об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*
- об'єктів культурної спадщини, їх територій та зон охорони пам'яток культурної спадщини - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*
- історичних ареалів населених місць - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*
- історико-культурних заповідників - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*
- історико-культурних заповідних територій - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*
- охоронюваних археологічних територій - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*
- музеїв в межах території розроблення детального плану - *відсутня, за межами розробки ДПТ.*

Обслуговування населення

- інформація щодо забезпеченості населення підприємствами і закладами обслуговування, в межах території проектування - *відсутня, за межами розробки ДПТ;*

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

- інформація щодо сучасного стану та основних параметрів об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг, місце їх розташування:
ВІДДІЛ "ЦЕНТР НАДАННЯ АДМІНІСТРАТИВНИХ ПОСЛУГ"
ДЕПАРТАМЕНТУ СОЦІАЛЬНОГО ЗАХИСТУ ТА ГІДНОСТІ ВАРАСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ - МІКРОРАЙОН БУДІВЕЛЬНИКІВ, БУД. 25/1, ПРИМІЩЕННЯ 104, ВАРАШ, РІВНЕНСЬКА ОБЛАСТЬ, 34400

- інформація щодо можливості забезпечення існуючого та проектного населення з урахуванням нормативних радіусів обслуговування об'єктами, що розташовані за межами території детального планування, з метою забезпечення комплексності забудови території - *проектне населення не передбачене в межах розробки ДПТ.*

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Транспортна мобільність та інфраструктура

Визначає сучасний стан транспортного попиту, транспортної інфраструктури в межах території детального планування, включає такі тематичні підрозділи:

Транспортні зв'язки та транспортний попит

- інформація щодо обслуговування транспортними засобами відповідних планувальних утворень: *транспортна доступність відбувається по проїзду, який веде до існуючого тепличного господарства на сході та через обласну автодорогу на заході від проектної ділянки.*

Організація зовнішнього транспортного сполучення – *через обласну автодорогу О 180206 "Вараши-Заболоття-Рафалівка"*

Містить інформацію щодо:

- пропозицій для забезпечення сполучення із міжнародними та національними транспортними коридорами, залізничними та автомобільними магістралями, вокзалами, портами та аеропортами з урахуванням використання існуючої транспортної мережі: *зв'язок з автодорогою О 180206 "Вараши-Заболоття-Рафалівка"*

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Містить інформацію щодо:

- лінійних об'єктів транспортної інфраструктури, транспортних споруд та комплексів (шляхопроводів, мостів, тунелів, розв'язок і пішохідних переходів в одному та різних рівнях), об'єктів транспортного сервісу, їх сучасного використання та технічного стану, а також містобудівних заходів з організації дорожнього руху, зокрема щодо рекомендованого режиму руху транспорту, рекомендованих схем організації дорожнього руху, поперечних профілів вулиць та доріг: *відповідно до рішень генерального плану міста Вараши – обласна автодорога матиме продовження вздовж залізниці «Київ-Львів».*
Пропонований профіль складає 22 метри та наданий у графічній частині ДПТ.

Організація громадського транспорту

Містить інформацію щодо:

- маршрутної мережі громадського транспорту та транспортно-пересадкових вузлів: *громадський рух транспорту передбачений по обласні дорозі на заході.*

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Містить інформацію щодо:

- забезпечення пішохідних та велосипедних сполучень з урахуванням вимог щодо інклюзивності: *у межах розробки ДПТ можна влаштувати велопарковку в межах тимчасової стоянки легкових при в'їзді та тротуари для пішоходів в межах поперечного профілю проїзду.*
Влаштувати пониження бордюру та встановлення тактильних плит.

Організація паркувального простору

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата					

MRP-23008/1-ПЗ

Містить інформацію щодо:

- попиту на паркування, розрахункової кількості місць для тимчасового та постійного зберігання автотранспорту і велосипедів та рекомендацій з організації паркування, зокрема щодо вуличного паркування:

Розрахунок необхідної кількості машиномісць (відповідно до табл. 10.8 ДБН В.2.2-12:2019):

- на 100 працюючих = 7-10 машиномісць

Окрім того, повідомляємо, що у ДБН В.2.2-40:2018 у п.5.4. зазначені вимоги щодо паркувальних місць осіб з інвалідністю біля закладів обслуговування, тому запроєктовано виходячи із розрахунку 10% - із 10м/м - 1 м/м для людей із інвалідністю розмірами 3,5х5,0 метрів.. Сфера застосування ДБН В.2.2-40:2018 стосується етапу проектування, а не розробки містобудівної документації, тому розрахунки кількості та площ для стоянок маломобільних груп населення будуть додатково проводитися на наступних етапах проектування.

Виділити місце для парковки велосипедів на 15 шт.

Інженерне забезпечення території,

трубопровідний транспорт та телекомунікації

Містить інформацію щодо: існуючого стану інженерних мереж та споруд; – трубопровідного транспорту та телекомунікацій.

Включає тематичні підрозділи на кожен наявний вид об'єктів інженерної інфраструктури:

- Водопостачання та водовідведення: *відсутнє*
- Електропостачання: *проходять ЛЕП 10 та 750 кВт*
- Газопостачання: *відсутнє*
- Теплопостачання: *на півночі проходить магістральна теплотраса*
- Трубопровідний транспорт: *відсутнє*
- Телекомунікаційні мережі та об'єкти: *відсутнє*

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

Підготовка та благоустрій території

Інженерна підготовка і захист території

Містить інформацію щодо:

- існуючих інженерно-захисних споруд та території зі складними інженерними умовами: *відсутня*

Благоустрій території

Містить інформацію щодо:

- існуючого благоустрою та озеленення території : *відсутня*

Використання підземного простору

Містить інформацію щодо:

- наявних у підземному просторі об'єктів, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій : *відсутня забудова*

Поводження з відходами

Містить інформацію щодо:

- існуючої системи збирання твердих побутових відходів, а також їх транспортування на об'єкти сортування, утилізації, переробки: *відсутня.*

ЧАСТИНА II Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі

Розробляється у разі необхідності у підрозділі “Основні території пріоритетного розвитку” та містить інформацію щодо:

- *визначення територій комплексної реконструкції кварталів та мікрорайонів;
- інвестиційно-привабливих територій;
- **територій з особливим економічним статусом (в тому числі вільних економічних зон);
- територій із складними інженерно-геологічними умовами;
- територій, що потребують державної підтримки.

Примітка *, **. У завданні на розроблення детального плану відсутня вимога розробки.

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень

Містить інформацію щодо:

– проектних рішень детального плану території і складається з тематичних розділів та підрозділів:

Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Містить інформацію щодо:

- місце розміщення території (земельної ділянки) в межах населеного пункту, території громади: *земельна ділянка розташована в західній частині від села Заболоття Вараської ОТГ по вулиці Гранична. В системі розгляду територіальної громади, то проектна територія знаходиться на заході громади.*
- проектних об'єктів державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено містобудівною документацією вищого рівня: *на півночі – залізниця Київ-Львів та магістральна теплотраса. Територію ділянки перетинає ЛЕП 750 кВт.*
- проектних об'єктів місцевих інтересів, розміщення яких на території детального планування та на суміжних територіях визначено генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом: *на заході проходить обласна автодорога О 180206 "Вараш-Заболоття-Рафалівка"; через територію проходить ЛЕП 10 кВт, частина якої потребуватиме реконструкції/демонтажу/перенесення після отримання ТУ.*

Планувальний каркас та система розселення

Містить інформацію про:

- планувальну структуру території детального планування (характеристику планувальних осей та вузлів), а також її просторову композицію: *детальним планом території передбачено на першій етап реалізації будівництво теплично-гідропонного комплексу та підкачувальної станції. Просторова композиція підприємства зумовлена охоронними зонами від інженерних мереж та протипожежними вимогами. Виділено одну планувальну вісь із півночі на південь, що зумовлено технологічним процесом підприємства. З метою оптимального формування об'ємно-просторової композиції, яка б сприймалася з обласної автодороги передбачена поверховість адміністративно-побутового блоку - 2 поверхи.*

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Містить інформацію про:

- розрахунки потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях з урахуванням нормативних показників забезпечення цими територіями мешканців відповідних планувальних утворень: *відсутня потреба у ландшафтно-*

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

рекреаційних територіях, оскільки передбачене будівництво с/г підприємства без постійного проживання мешканців.

- інформацію про проектні рішення щодо створення та збереження озелених територій загального користування (парків, рекреаційних зон, садів, скверів тощо), природоохоронних територій та об'єктів, охорони водних об'єктів та впорядкування території їх водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон тощо (за наявності): *озеленені території в межах розробки - відсутні, на заході є територія зелених насаджень спеціального призначення (санітарно-захисна зона ЛЕП).*

Обмеження у використанні земельних ділянок

Включає такі тематичні підрозділи:

Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Містить інформацію щодо:

- меж відповідних обмежень у використанні земельних ділянок, які повинні бути встановлені в результаті реалізації проектних рішень детального плану території :
50-метрова санітарно-захисна зона підприємства
40-метрова санітарно-захисна зона ЛЕП 750 кВт
30 – метровий перший пояс санітарної охорони свердловини
25-метрова санітарно-захисна зона проектних ЛОС (побутових і поверхневих стічних вод)
20-метрова санітарно-захисна зона від підкачувальної станції
15-метрова санітарно-захисна зона від насосної станції дощових вод
10-метрова охоронна зона проектних трансформаторних підстанцій
10-метрова охоронна зона існуючої ЛЕП 10 кВт
- режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюватимуть наявність відповідних обмежень: *ЛЕП 10 та 750 кВт (існуюча), теплично-гідропонний комплекс (проектний), підкачувальна станція (проектна), ЛОС, насосна станція (проектні), свердловина (проектна) .*

Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Містить інформацію щодо:

- обмежень у використанні земельних ділянок, які встановлюються детальним планом території:

01.05.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

01.03.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

01.09.1 Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

01.08.1 Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій

02.01.1 Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)

Функціональне зонування території детального планування

Містить інформацію щодо:

- існуючих та проектних функціональних зон, видів функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, правовий режим, умови та обмеження використання територій в кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, визначених для містобудівних потреб, ландшафтної організації території, які встановлені генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом на території детального планування: *оскільки генеральний план міста був розроблений до Постанови КМУ Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821, де з'явився додаток 60 про співвідношення видів функціонального призначення до цільового призначення земельних ділянок, то відповідно до генерального плану дані відсутні.*

Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного групування			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок		
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види	
Проектні рішення							
1				Сельбищні території			
	04		30400.0	території для розміщення сільськогосподарських будівель і дворів	01.15; 08.01; 01.01	04.10; 05.01; 11.07; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)	
Існуючий стан							
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ		Арк.

3				Сільськогосподарські території		
	01		30100.0	території під ріллею та перелогами	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	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
			30200.0	території під багаторічними насадженнями	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.05; 01.06; 01.09; 04.01; 04.03; 04.08; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Особливості правового режиму.

З урахуванням специфіки земель сільськогосподарського призначення закон установлює такі основні обов'язки громадян-власників та інших осіб щодо використання сільськогосподарських угідь:

а) забезпечення оптимального водного режиму ґрунтів. Власники земельних ділянок і землекористувачі повинні здійснювати захист земель від підтоплення, заболочування, висушування; мають право в установленому порядку провадити зрошувальні й осушувальні заходи, не допускаючи безгосподарного виливу води, засолення й заболочування земель, створюючи найбільш сприятливий режим ґрунтової вологи. Наприклад, використання земель затоплення в сільськогосподарському виробництві здійснюється відповідно до проектів землевпорядження, розроблених, у визначеному законодавством порядку з урахуванням можливої причини затоплення (повінь, паводок), типу річки (чи окремих її ділянок) по нахилу дна й частоті можливого затоплення;

б) забезпечення належного сольового режиму ґрунтів, для чого необхідно здійснювати захист земель від вторинного засолення. Кожна особа, яка використовує

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

сільськогосподарські угіддя, зобов'язана боротися з підвищеною кислотністю ґрунтів, здійснюючи вапнування й інші землеробські заходи;

в) забезпечення такого живильного режиму ґрунтів, за якого родючість не тільки не зменшувалася б, незважаючи на винесення живильних речовин із врожаєм, а збільшувалася б. Підвищення родючості ґрунтів є одним із головних обов'язків кожного власника та землекористувача, який стимулюється державою;

г) забезпечення належного культурно-технічного стану ґрунтів, ведення боротьби із заростанням земель чагарником, дрібноліссям, бур'янистою рослинністю, для чого кожен землекористувач наділений правами провадити у встановленому порядку культурно-технічні роботи на своїй ділянці;

д) забезпечення належної екологічної обстановки на земельній ділянці, не допускаючи її погіршення.

Умови та обмеження використання: на земельну ділянку діє 10 та 40-метрова охоронна зона ЛЕП 10 та 750 кВт.

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

З метою захисту населення від дії електричного поля повітряних ліній електропередач (ПЛЕ) встановлюються санітарно-захисні зони, території яких розташовуються вздовж трас ПЛЕ по обидва їх боки. Розміри цієї території визначаються від проекції на землю крайнього струмонесучого дроту до відстаней, на яких забезпечується гранично допустимий рівень поля, встановлений діючими санітарними нормами.

В межах санітарно-захисних зон ПЛЕ забороняється розміщувати житлові і громадські будівлі, дачні ділянки та інші місця перебування людей, майданчики для стоянки та зупинки всіх видів транспорту, підприємства по обслуговуванню автомобілів, а також сховища нафти і нафтопродуктів.

Сільськогосподарські угіддя, що знаходяться на території санітарно-захисних зон ПЛЕ, можуть бути використані для вирощування сільськогосподарських культур, що не потребують ручної обробки, тобто повинні бути виключені умови для тривалого перебування людини в зоні дії електричного поля.

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

- виду функціонального призначення території у межах визначеного комплексним планом, генеральним планом населеного пункту, її розподіл згідно з будівельними нормами, режим та параметри її забудови: *оскільки генеральний план міста був розроблений до набрання чинності ДБН Б.1.1-22:2017 "Склад та зміст плану зонування території", який регламентував види функціонального призначення набув чинності, то види функціонального призначення не були зазначені у генеральному плані відповідно до чинного законодавства.*

Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2. Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

- переважного та супутнього видів цільового призначення земельних ділянок у межах визначеного комплексним планом, генеральним планом населеного пункту виду функціонального призначення території: *оскільки генеральний план міста був розроблений до набрання чинності ДБН Б.1.1-22:2017 "Склад та зміст плану зонування території", який регламентує види функціонального призначення, то види функціонального призначення не були зазначені у генеральному плані відповідно до чинного законодавства.*

Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2.

Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Переважні види використання:

1. Теплично-гідропонний комплекс
2. Теплиці
3. Сортувальні ділянки
4. Холодильні приміщення
5. Приміщення приготування розчинів
6. Прохідні та будівлі охорони
7. Об'єкти каналізування (очисні споруди поверхневих, побутових стічних вод)
8. Об'єкти водопостачання (свердловини, шахтні колодязі)
9. Теплопункт
10. Об'єкти електропостачання (трансформаторні підстанції)
11. Насосні станції, підкачувальні станції
12. Господарські будівлі
13. Магазины готової продукції с/г підприємства
14. Адміністративні та офісні будівлі
15. Підприємства громадського харчування для працівників підприємства
16. Сільськогосподарські підприємства із санітарно-захисною зоною до 150 метрів

Супутні види використання:

1. Мийки автомобілів для внутрішньогосподарських потреб підприємства
2. Майданчики для відпочинку працівників
3. Розподільні трубопровідні мережі, комунікації, об'єкти інженерної

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

інфраструктури.
 4. Об'єкти пожежної охорони.
 5. Майданчики для сміттєзбірників.
 6. Гаражі та відкриті стоянки постійного та тимчасового зберігання транспорту для обслуговування об'єктів зони.

Гранично допустима висота будівель	7,0 м - в межах стін/по верх/гребінь покрівлі – для виробничої забудови (1 поверх) 7,0м – для адміністративної забудови (орієнтовно до 2 поверхів).
Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	80%
Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	не встановлюється
Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	відповідно до проектних схем: - до смуги відводу автодороги О-180206 = 41,5м - до існуючої забудови на сході - 136 м
Планувальні обмеження	Відповідно до проектних схем - до ЛЕП 10 кВт 10 метрів - до ЛЕП 750 кВт 40 метрів
Рекомендації до забудови	Не визначаються (відповідно до технології підприємства)
Код та цільове призначення земель, що можливі у цій зоні	01.01; 01.15 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

- містобудівних умов та обмежень (у разі відсутності плану зонування території на територію детального планування) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно з планом зонування території територіальної громади та/або території населеного пункту:

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

**ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ
МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень
забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови
та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території

(проект типової форми)

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
забудови земельної ділянки**

за межами села Заболоття Вараської міської територіальної громади

Вараського району Рівненської області (кадастровий номер: 5620884200:02:019:0480)

_____ теплично-гідропонний комплекс _____

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. нове будівництво теплично-гідропонного комплексу на території Вараської міської
територіальної громади

Вараського району Рівненської області

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. _____
(інформація про замовника)

3. _____
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки
містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 7,0 м (до гребня даху)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 80 %
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. не визначається
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови
відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. 41.5 м – до смуги відводу автодороги О-180206
до існуючої забудови на сході - 136 метрів

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній,
ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. будівництво заборонено в межах санітарно-захисної зони ЛЕП 10 та
750кВт

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання
забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє
спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги,
зони санітарної охорони)

6. 10 метрів до ЛЕП 10 кВт

40 метрів до ЛЕП 750 кВт

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до
існуючих інженерних мереж)

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

										Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ					

Забудова територій та господарська діяльність

Включає такі тематичні підрозділи:

Розміщення житлового фонду

Містить інформацію щодо:

- розміщення та параметрів проектних житлових комплексів, житлових будинків, розрахунків потреб у будівництві об'єктів житлової нерухомості, у тому числі соціального житла (за необхідності): *відсутній житловий фонд*

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Містить інформацію щодо:

- основних параметрів проектних ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів (за наявності) : *відсутні*

Розміщення виробничих об'єктів

Містить інформацію щодо:

- розміщення та основних параметрів проектних промислових, сільськогосподарських, лісогосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств: *В межах розробки передбачене будівництво теплично-гідропонного комплексу з 50-метровою СЗЗ, оскільки у планувальній структурі передбачені приміщення для сортувальної ділянки, холодильних приміщень, приміщень для приготування розчинів, тепlopункту, тощо. Джерелами шкідливості на підприємстві будуть об'єкти каналізування, а саме локальні очисні споруди для побутових та стічних вод, насосна станція для дощових вод. В межах розробки передбачена підкачувальна станція із 20-метровою СЗЗ.*

Збереження традиційного середовища

Містить інформацію про межі та режими використання щодо:

- об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон - відсутні;
- пам'яток культурної спадщини, у тому числі: археологічних, їх територій та зон охорони - відсутні;
- меж та правових режимів використання історичних ареалів населених місць - відсутні;
- історико-культурних заповідників - відсутні;
- історико-культурних заповідних територій та їх зон охорони - відсутні;
- охоронюваних археологічних територій, які встановлені відповідно до законодавства - відсутні.

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

Обслуговування населення

Містить інформацію щодо:

- перспективного стану і основних параметрів об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг, розрахунки місткості, місце їх розташування, а також вплив відповідних об'єктів, розташованих за межами території детального планування з метою забезпечення комплексності забудови території - *відсутні проектні вищезазначені об'єкти.*

Транспортна мобільність та інфраструктура

Включає такі тематичні підрозділи:

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Містить інформацію щодо:

- містобудівних заходів з організації вулично-дорожньої мережі та поперечних профілів вулиць та доріг: *транспортна доступність відбувається по проїздах, які ведуть до існуючого тепличного господарства на сході та через обласну автодорогу на заході від проектної ділянки. Організація зовнішнього транспортного сполучення – через обласну автодорогу О 180206 "Вараш-Заболоття-Рафалівка"*

Організація громадського транспорту

Містить рекомендації з влаштування маршрутів транспорту загального користування (за необхідності): *громадський рух транспорту передбачений по обласні автодорозі на заході.*

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Містить інформацію щодо:

- організації перспективних пішохідних сполучень з урахуванням вимог щодо інклюзивності: *у межах проєктного проїзду передбачені тротуари для пішоходів, по території також передбачений рух пішоходів (див. графічні матеріали). Необхідно влаштувати місця пониження бордюру та встановлення тактильних плит.*
- розвитку велосипедної інфраструктури, в тому числі з урахуванням використання різних видів легкого особистого транспорту: *у межах розробки ДПТ передбачаються велопарковки в межах тимчасової стоянки легкових автомобілів при в'їзді, де ймовірно можливе паркування нових видів легкого особистого транспорту*
- організації велосипедних маршрутів та їх взаємодію із системою транспорту загального користування: *в межах обласної автодороги закладені велосмуги, а в межах розробки ДПТ на земельній ділянці передбачені місця для велопарковки.*

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

Організація паркувального простору

Містить інформацію щодо:

- розрахункової кількості місць для тимчасового та постійного зберігання автотранспорту:

Розрахунок необхідної кількості машиномісць (відповідно до табл. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019):

- на 100 працюючих = 7-10 машиномісць

Окрім того, повідомляємо, що у ДБН В.2.2-40:2018 у п.5.4. зазначені вимоги щодо паркувальних місць осіб з інвалідністю біля закладів обслуговування, тому запроектовано виходячи із розрахунку 10% - із 10м/м - 1 м/м для людей із інвалідністю розмірами 3,5x5,0 метрів.. Сфера застосування ДБН В.2.2-40:2018 стосується етапу проектування, а не розробки містобудівної документації, тому розрахунки кількості та площ для стоянок маломобільних груп населення будуть додатково проводитися на наступних етапах проектування.

Виділити місце для парковки велосипедів на 15 шт.

- рекомендацій із організації паркування, зокрема щодо вуличного паркування: відсутні

Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Містить рішення щодо:

– інженерних мереж та споруд, трубопровідного транспорту та телекомунікацій.

Включає тематичні підрозділи на кожен наявний вид об'єктів інженерної інфраструктури, а саме:

- Водопостачання та водовідведення: *проектується у два етапи:*

-I етап – влаштування свердловини у південно-західній частині ділянки для внутрішніх потреб підприємства.

-II етап - централізована мережа відповідно до рішень генерального плану населеного пункту.

- Електропостачання: *від існуючої мережі.*
- Газопостачання : *відсутнє*
- Теплопостачання : *від проектної підкачувальної станції.*
- Трубопровідний транспорт :

каналізаційна мережа - проектується у два етапи:

I-ий етап - влаштувати в межах ділянки локальні очисні споруди з подальшим вивозом асенізаторними автомобілями на спеціально відведені місця у зимову пору року та для поливу прилеглих с/г угідь у літню пору року.

II-ий етап - централізована мережа відповідно до рішень генерального плану населеного пункту

В межах розробки передбачається будівництво насосної станції для дощових вод із локальними очисними спорудами для дощових вод.

Для скиду попередньо очищеної води запроектовано басейн-накопичувач дощових вод. Скид очищеної води можливий у пожежні резервуари, для повторного використання для мийки та поливу прилеглих с/г угідь у літню пору року.

									Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	MRP-23008/1-ПЗ				

- Телекомунікаційні мережі та об'єкти : відсутні
- Зовнішнє пожежогашіння проектується у два етапи:
I-ий етап - від проектних пожежних гідрантів на протипожежному водопроводі від проектних пожежних резервуарів місткістю по 100 м.куб (3 шт) з підземною насосною станцією
II-ий етап - здійснювати від проектних пожежних гідрантів на проектному господарчо-питному водопроводі з радіусом обслуговування 150 метрів

Інженерна підготовка та благоустрій території

Включає такі тематичні підрозділи:

Інженерна підготовка і захист території

Містить інформацію щодо:

- заходів з інженерного захисту території від небезпечних природних процесів: *відсутні;*
- черговості та обсягів інженерної підготовки території, зокрема вертикального планування: *вертикальне планування території забезпечує допустимі для руху всіх видів транспорту і пішоходів ухили на вулицях, проїздах і перехрестях з раціональним балансом земляних робіт. Для будинків і споруд з підземними приміщеннями належить передбачати заходи щодо захисту їх від підтоплення (при потребі). Схему інженерної підготовки розроблено на топооснові М 1:1000 з січенням горизонталей через 1,0 м. Система висот - Балтійська. На схемі інженерної підготовки приведені напрямки проєктованих ухилів вулиць і проїздів, а також визначені існуючі і проектні позначки висот по осі проїзної частини на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю;*
- організації системи дощової каналізації: *відведення поверхневих вод здійснюється відкритим та закритим способом з попередньою очисткою локальними очисними спорудами із подальшим вивозом асенізаторними автомобілями на спеціально відведені місця. Для скиду попередньо очищеної води запроектовано басейн-накопичуваць дощових вод. Скид очищеної води можливий у пожежні резервуари, для повторного використання для мийки та поливу прилеглих с/г угідь у літню пору року.*
- місця розташування та основних параметрів проектних інженерно-захисних споруд: *в планувальній структурі тепличного комплексу необхідно передбачити укриття для працівників підприємства.*

Благоустрій території

Містить інформацію щодо:

- заходів із комплексного благоустрою та озеленення території (визначення озелених територій загального та обмеженого користування, спеціального призначення, засобів озеленення, розрахунок рівня озеленення): *див. графічну частину, запроектоване мощення - газонна паркувальна решітка для максимального забору поверхневих вод.*

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

- організації громадських просторів: *представлена безперербійним рухом пішоходів по мощенню ФЕМами*

Використання підземного простору

Містить пропозиції щодо:

- розміщення та використання підземного простору, для комерційних та/або транспортних функцій: *визначається на етапі розробки робочої документації. Детальним планом території не передбачено.*

Поводження з відходами

Містить пропозиції щодо:

- організації системи збирання твердих побутових відходів, а також їх транспортування на об'єкти сортування, утилізації, переробки, видалення: *в межах розробки ДПТ на земельній ділянці передбачене місце для сміттєзбірників із контейнерами для роздільного збору ТПВ. Утилізація та транспортування будуть вирішені на наступних етапах проектування шляхом укладання договору з комунальними службами.*

Землеустрій та землекористування

Містить інформацію щодо:

– земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану території або його планувальних рішень у складі генерального плану/комплексного плану; включає такі тематичні підрозділи:

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо:

- перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень):

Інформація щодо земельної ділянки

перспективного розподілу земель:

а) за категоріями - а - землі сільськогосподарського призначення

б) за видами цільового призначення земель - 01.01 -

для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

в) за власниками і користувачами - комунальна форма власності/оренда

г) за угоддями парники, оранжереї, теплиці. Підгрупа включає землі під

конструкціями, критими склом, плівкою та світло-прозорими синтетичними матеріалами, для вирощування ранньої розсади, ранніх овочів і плодів, перезимівлі або вирощування рослин у закритому ґрунті.

д) з урахуванням обмежень (обтяжень) :

01.05.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

01.03.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

01.09.1 Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

01.08.1 Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій

02.01.1 Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)

- земель (територій) загального користування: *в межах проектної ділянки - відсутні*
- переліку земельних ділянок (за наявності): відсутні;
- переліку земельних ділянок для передачі у комунальну власність: відсутні;
- безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності: відсутні;
- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах: відсутні;
- продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів: відсутні;
- розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності: відсутні.

Примітка:

Відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт.

Формування земельних ділянок

Містить інформацію щодо:

- земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану території або його планувальних рішень у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту.

При формуванні земельних ділянок до документації додається наступна інформація:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки:
12,7 га – для будівництва теплично-гідропонного комплексу
- кадастровий план земельної ділянки: див. графічну частину;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) - додатки;
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок:

01.05.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

01.03.1 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (залізниці та обласної автодороги)

01.09.1 Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

01.08.1 Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій

02.01.1 Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (додатки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Реєстрація земельних ділянок

Містить інформацію щодо:

- земельних ділянок (за наявності), право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру (за наявності): відсутні
- документації із землеустрою, за якою зазначені ділянки були сформовані і яка містить інформацію про їх місце розташування та координати поворотних точок меж (додатки);
- матеріали кадастрової зйомки, точність якої відповідає точності, передбаченій Порядком проведення інвентаризації земель (додатки).

План реалізації містобудівної документації

Включає такі підрозділи:

Перелік проектних рішень містобудівної документації

Містить інформацію щодо:

- проектних рішень детального плану території за кожним тематичним підрозділом із зазначенням послідовності реалізації проектних рішень містобудівної документації, визначеної на підставі прогнозу впливу проектних рішень на індикатори.
- Інформація щодо проектних рішень, яка наводиться у переліку проектних рішень містобудівної документації, відображається у базі геоданих та містить відомості відповідно до додатка Ж.

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер (кодування) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації Короткострокового періоду (до 5-ти років)/ Середньострокового періоду (6-10 років)/ довгострокова перспектива (понад 10 років)	Умови щодо послідовності реалізації
2	Теплиця	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність теплиці = 4000 тон на рік	Поверховість = 1 пов. Гранична висота = 7 м. Відсоток забудови = 80 % Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації
3	Сортувальна дільниця, холодильні приміщення, приміщення приготування розчинів (сервісна зона)	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність 100 працівників	Поверховість = 1 пов. Гранична висота = 7 м. Відсоток забудови = 80 % Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації
4	Адміністративно-побутовий корпус. Лабораторія	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність 100 працівників	Поверховість = 2 пов. Гранична висота = 7 м. Відсоток забудови = 80 %	До 5 років	I етап реалізації
5	Гараж, мийка, слюсарна майстерня, складські приміщення	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність 2 м/м	Поверховість = 1 пов. Гранична висота = 7 м. Відсоток забудови = 80 %	До 5 років	I етап реалізації
6	Будівлі охорони, прохідні	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність - 2 люд.	Поверховість = 1 пов. Гранична висота = 5 м. Відсоток забудови = 80 %	До 5 років	I етап реалізації
7	Трансформаторні підстанції	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність - 50 кВт	Гранична висота = 3 м. Відсоток забудови = 80 %	До 5 років	I етап реалізації

					MRP-23008/1-ПЗ		Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата			

8	Свердловина	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність - 7300 м.куб./рік	Перший пояс санітарної охорони – 30 метрів.	До 5 років	I етап реалізації										
9	Басейн – накопичувач дощових вод	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність - 7875 м.куб	Потужність -7875 м.куб	До 5 років	I етап реалізації										
10	Насосна станція дощових вод	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність – до 0,2 тис. м.куб/добу	Санітарно-захисна зона – 15 метрів	До 5 років	I етап реалізації										
11	Локальні очисні споруди для дощових стічних вод	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність – до 0,2 тис. м.куб/добу	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації										
12	Локальні очисні споруди для побутових стічних вод	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність – до 0,2 тис. м.куб/добу	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації										
13	Теплопункт	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Визначається на наступних етапах	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації										
14	Підкачувальна станція	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Визначається на наступних етапах	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації										
15	Стоянка транспорту	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність – 7 шт по 10 м/м	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації										
16	Майданчик для відпочинку працівників	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Площа 1000 м.кв.	Передбачити влаштування за межами охоронних зон ЛЕП	До 5 років	I етап реалізації										
17	Майданчик для сміттєзбірників в з контейнерами для роздільного збору ТПВ	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Площа проектна = 40 м.кв	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації										
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; height: 20px;"></td> <td style="width: 10%; height: 20px;"></td> <td style="width: 10%; height: 20px;"></td> <td style="width: 10%; height: 20px;"></td> <td style="width: 10%; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; height: 20px;">Зм.</td> <td style="width: 10%; height: 20px;">Арк.</td> <td style="width: 10%; height: 20px;">№ док</td> <td style="width: 10%; height: 20px;">Підпис</td> <td style="width: 10%; height: 20px;">Дата</td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: center; flex-grow: 1;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">MRP-23008/1-ПЗ</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: right;"> <p style="margin: 0;">Арк.</p> </div> </div>													Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата													

13	Пожежні резервуари (Зит V-100 м ³) з підземною насосною станцією	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Див. "База геоданих" надана в електронно му варіанті.	Потужність = 300 м.куб	Негативного впливу на житлову забудову не передбачається	До 5 років	I етап реалізації

Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Містить інформацію щодо:

- наявності комплексного плану, генерального плану населеного пункту, детальних планів на суміжні території, іншої проектної документації на будівництво об'єктів: *наявний генеральний план населеного пункту*

Перелік відповідності містобудівної документації

Містить інформацію щодо:

- переліку врахованих проектних рішень раніше затвердженої містобудівної документації та/або пропозицій з обґрунтуванням щодо внесення змін до відповідних планувальних документів: *згідно матеріалів генерального плану проектна територія потрапляє в зону зелених насаджень спецпризначення. Враховуючи наявність діючого тепличного господарства на сході та потенційні можливості розвитку с/г підприємства, виникла необхідність у зміні функціонального призначення даної території під СВ-2 – території сільськогосподарського призначення, а саме для будівництва теплично-гідропонного комплексу (III черга розвитку тепличного господарства)*

					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Розділ "Протипожежні заходи"

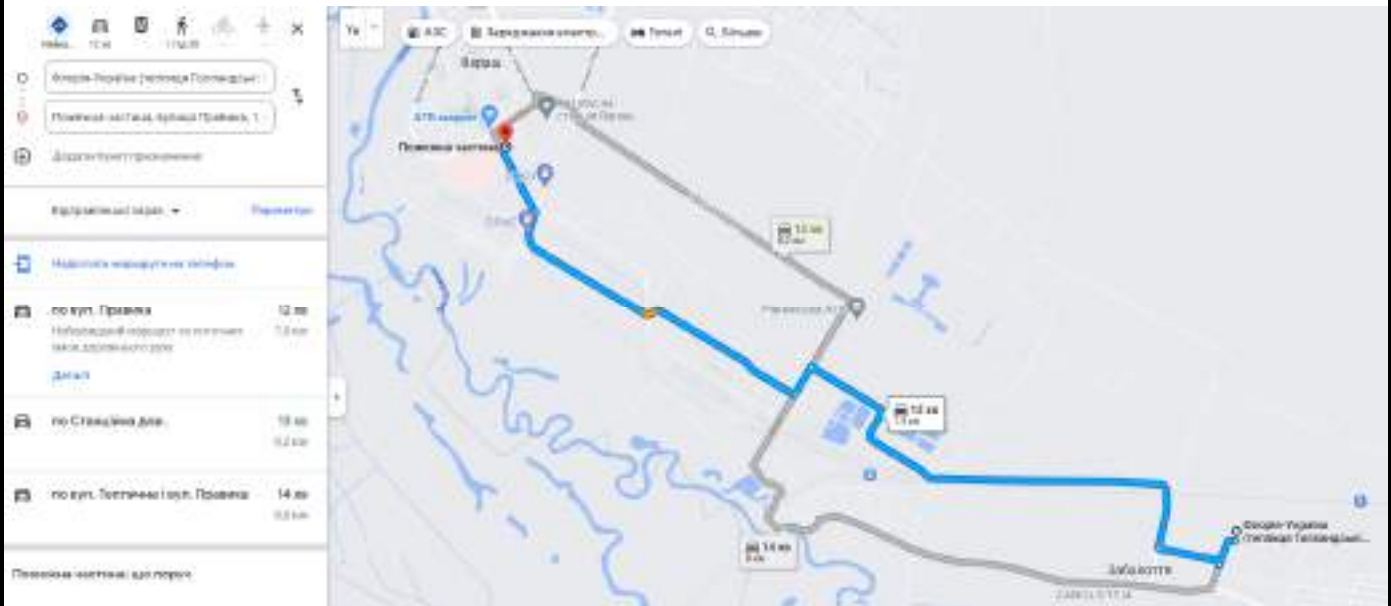
Проектна будівля - III ступеню вогнестійкості.

Найближча забудова – на сході на відстані 136 метрів.

Передбачений круговий об'їзд шириною 3,5 метри на відстані 5 метрів придатний для проїзду пожежної машини.

У планувальній структурі будівлі передбачити місця для вогнегасників.

Найближча діюча пожежна частина знаходиться по вул. Правика у місті Вараш на заході на відстані 8 км. по дорогах загального користування



					MRP-23008/1-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Техніко-економічні показники

№	Найменування	Од. виміру	Значення
1	Площа території в межах розробки ДПТ	га	13,6906
1a	Площа проектної земельної ділянки №1 (для будівництва теплично-гідропонного комплексу)	га	12,7000
1б	Інші території (зелених насаджень заг. користування, проїзди, зелені насадження спецпризначення в охоронних та санітарно-захисних зонах)	га	0,9906
2	Площа забудови тепличного комплексу	м ²	60611
3	Поверховість виробничих будівель	пов.	1
4	Поверховість адміністративно-побутових будівель	пов.	2
5	Гранична висота	м	7
6	Кількість працюючих тепличного комплексу	чол.	100
7	Кількість працюючих на проектних підприємствах на II етап реалізації	чол.	50
8	Потужність тепличного комплексу	тон/рік	4000
9	Ступінь вогнестійкості	ст.	III
10	Максимально допустимий відсоток забудови	%	80
11	Категорія по вибухонебезпеці	кат	B
12	Протяжність вулично-дорожньої мережі	км	0,055

Погоджено:

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.



MRP-23008/1

Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 5620884200:02:019:0480 для будівництва теплично-гідропонного комплексу (III черга) з підкачувальною станцією за межами с. Заболоття Вараської міської територіальної громади Вараського району Рівненської області

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата
Директор			Коношевський О.В.		07.23
ГАП			Чернецька К.Б.		07.23

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		

Техніко-економічні показники