

ПП «ДОМІНІОН ХАРКІВ»

Детальний план території

для розміщення об'єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов'язаних з ними об'єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району Харківської області

2024 рік



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Пояснювальна записка.
Графічні матеріали

2409-160

Україна, 61001, місто Харків, пр. Гагаріна, будинок 43/2, офіс 703/1
КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ СЕРІЇ АА №003693
КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ №002230

Детальний план території

для розміщення об'єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов'язаних з ними об'єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району

Харківської області

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**Пояснювальна записка.
Графічні матеріали
ДПТ- 2409 - 160**

Директор

С.О.Любченко

ГАП

М.М.Усова

Інженер-землевпорядник

Є.В.Білоусов

Харків 2024

3MICT

Позначення	Найменування	Сторінка
2409-160-З	Зміст	1
2409-160-СП	Склад проекту	2
2409-160-ПД	Підтвердження ГАП	3
2409-160-ВУ	Відомість учасників	4
2409-160-ЗПЗ	Зміст пояснювальної записки	5
2409-160-ПЗ	Пояснювальна записка	7-109

Додатки

Вихідні дані для проектування:

17.10.24р.	Завдання на проектування.	
23 грудня 2010 року № 30-VI	Схема планування території Харківської області	
27 вересня 2024р.	Рішення XLV сесії Височанської селищної ради VIII скликання від 27 вересня 2024року ««Про розроблення детального плану території для розміщення об'єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов'язаних з ними об'єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району Харківської області»	
1987р..	Проект районного планування Харківського району Харківської області, розроблений проектним інститутом по плануванню та забудові міста «Харківпроект» у 1987році, затверджений рішенням Харківського облвиконкому від 20.04.1987 р. № 185.	
25.11.24р.	Державні вимоги	
№02-22/664 від 11.03.25р., №02-22/798 від 25.03.2025р.	Листи Височанської селищної ради	
	Топографічне знімання М 1:2000 в системі координат УСК-2000	
	Витяги ДРРП на земельні ділянки	
	Витяги з Державного земельного кадастру	
	Витяг ДРРП на нерухоме майно	
	Сертифікати відповідальних виконавців (копії)	

						2409-160 - 3			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Підпис	Дата				
						Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Матлаєва			2024		ДПТ	1	1
ГАП		Усова			2024		ПП «ДОМІНІОН ХАРКІВ»		
землевпор		Білоусов			2024				
Н.контролер		Любченко			2024				

Склад проекту

Позначення	Найменування	Примітка
ДПТ-2409-160-ПЗ	Пояснювальна записка	
ДПТ-2409-160-ГМ	Графічні матеріали	
	Графічні матеріали	
	МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА	
ДПТ-2409-160-ГМ	Схема розташування території у планувальній структурі території населеного пункту	арк.1.1
ДПТ-2409-160-ГМ	План сучасного використання території та схема існуючих планувальних обмежень у використанні земель (М 1:2000)	арк.1.2
ДПТ-2409-160-ГМ	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель (М 1:2000)	арк. 1.3
ДПТ-2409-160-ГМ	План функціонального зонування території (М 1:2000)	арк.1.4
ДПТ-2409-160-ГМ	Схема інженерного забезпечення території (М 1:2000)	арк. 1.5
ДПТ-2409-160-ГМ	Схема інженерної підготовки, благоустрою та вертикального планування (М 1:2000)	арк. 1.6
	ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА	
ДПТ-2409-160-ГМ	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень (М 1:2000)	арк.1.7
ДПТ-2409-160-ГМ	План проектного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення з урахуванням проектних обмежень та обтяжень (М 1:2000)	арк..1.8

Взам. інв. №	
Підпис и дата	
Інв. № підл.	

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Підпис	Дата
Розробив	Матлаєва				2024
ГАП	Усова				2024
землевпор	Білоусов				2024
Н.контролер	Любченко				2024

2409-160 - СП					
Склад проекту					
			Стадія	Аркуш	Аркушів
			ДПТ	1	1
			ПП «ДОМІНІОН ХАРКІВ»		

Авторські права

Авторський колектив, передаючи замовнику дану документацію, не передає Замовнику авторські права на неї.

Всі ідеї, які представлені в даній містобудівній документації у вигляді малюнків, схем, креслень, описів тощо є власністю ПП “ДОМІНІОН ХАРКІВ” і авторського колективу проекту.

Гарантійний запис

Містобудівна документація «Детальний план території для розміщення об'єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов'язаних з ними об'єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району Харківської області» розроблена відповідно до чинних норм, правил і стандартів

Головний архітектор проекту
М.П.

М.М.Усова

Сертифікований інженер-землевпорядник
М.П.

Є.В.Білоусов

Директор ПП “ДОМІНІОН ХАРКІВ”
М.П.

С.О.Любченко

Містобудівна документація «Детальний план території для розміщення об'єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов'язаних з ними об'єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району Харківської області» набирає чинності після розгляду і затвердження його, а також внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру у відповідності до чинного законодавства України.

[illegible]

Відомість учасників

Розділ проекту	Посада	Прізвище, ініціали	Підпис
Пояснювальна записка <u>ПЗ</u>	ГАП Архітектор Інженер-землевпорядник	Усова М.М. Матлаєва С.С. Білоусов Є.В.	
Графічні матеріали	ГАП Інженер-землевпорядник Архітектор	Усова М.М. Білоусов Є.В. Матлаєва С.С.	

Взам. інв. №	
Підпис и дата	
Інв. № підл.	

						2409-160 - ВУ		
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Підпис	Дата			
Розробив		Матлаєва			2024	Відомість учасників	Стадія	Аркуш
ГАП		Усова			2024		ДПТ	1
землевпор		Білоусов			2024			1
Н.контролер		Любченко			2024		ПП «ДОМІНІОН ХАРКІВ»	

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

Ноп/п	Найменування	Но стор.
	Список використаних нормативних джерел	7
	Стратегія просторового розвитку території територіальної громади	8
Частина I	Комплексна оцінка території	8
I.1	Просторово-планувальна організація території	9
I.1.1	Ситуаційний план	9
I.2	Планувальний каркас та система розселення	12
I.3	Землеустрій та землекористування	13
I.3.1	Сучасне використання земель	13
I.4	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	17
I.4.1	Охорона навколишнього природного середовища.	23
I.5	Обмеження у використанні земельних ділянок	31
I.5.1	Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок	31
I.6	Забудова територій та господарська діяльність	32
I.6.1	Розміщення житлового фонду	32
I.6.2	Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	33
I.6.3	Розміщення виробничих об'єктів	33
I.6.4	Збереження традиційного середовища	33
I.7	Обслуговування населення	35
I.8	Транспортна мобільність та інфраструктура	36
I.8.1	Транспортні зв'язки та транспортний попит	36
I.8.2	Організація зовнішнього транспортного сполучення	36
I.8.3	Дорожньо-транспортна інфраструктура	36
I.8.4	Організація громадського транспорту	36
I.8.5	Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	37
I.8.6	Організація паркувального простору	38
I.9	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації Водопостачання та водовідведення	38
I.10	Підготовка та благоустрій території	38
I.10.1	Інженерна підготовка і захист території	38
I.10.2	Благоустрій території	38
I.10.3	Використання підземного простору	38
I.10.4	Поводження з відходами	38
Частина II	Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі.	39
Частина III	Обґрунтування проектних рішень.	40
III.1	Просторово-планувальна організація території.	40
III.1.1	Ситуаційний план	40
III.1.2	Планувальний каркас та система розселення.	41
III.2	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.	43
III.2.1	Розрахунки потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях.	43
III.2.2	Інформація про проектні рішення щодо створення та збереження озелених територій загального користування	44
III.3	Обмеження у використанні земельних ділянок	45
III.3.1	Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	45
III.3.1.1	Межі відповідних обмежень у використанні земельних ділянок	45

2409-160 - 3ПЗ

				Зміст пояснювальної записки	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив	Матлаєва		2024		ДПТ	1	2
ГАП	Усова		2024		ПП «ДОМІНІОН ХАРКІВ»		
землевпор	Білоусов		2024				
Н.контролер	Любченко		2024				

Взам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № підл.

III.3.1.2	Режимоутворюючі об'єкти	49
III.3.2	Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.	49
III.4	Функціональне зонування території детального планування	50
III.4.1	Функціональні зони	50
III.4.2	Вид функціонального призначення території, її розподіл, режим використання	53
III.4.3	Переважаючий та супутні види цільового призначення земельних ділянок.	56
III.4.4	Містобудівні умови та обмеження	57
III.5.	Забудова територій та господарська діяльність	59
III.5.1	Розміщення житлового фонду	59
III.5.2	Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	59
III.5.3	Розміщення виробничих об'єктів	59
III.5.4	Збереження традиційного середовища	60
III.6	Обслуговування населення	70
III.7	Транспортна мобільність та інфраструктура	71
III.7.1	Дорожньо-транспортна інфраструктура	71
III.7.2	Організація громадського транспорту	72
III.7.3	Організація пішохідних зв'язків	72
III.7.4	Організація паркувального простору	72
III.8	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	73
III.8.1	Водопостачання та водовідведення	73
III.8.2	Електропостачання	77
III.8.3	Газопостачання	78
III.8.4	Теплопостачання	78
III.8.5	Трубопровідний транспорт	79
III.8.6	Телекомунікаційні мережі та об'єкти	79
III.9	Інженерна підготовка та благоустрій території	79
III.9.1	Інженерна підготовка і захист території	79
III.9.2	Благоустрій території	81
III.9.3	Використання підземного простору	83
III.9.4	Поводження з відходами	83
III.10	Землеустрій та землекористування	84
III.10.1	Землевпорядні заходи перспективного використання земель	85
III.10.2	Формування земельних ділянок	90
III.10.3	Реєстрація земельних ділянок	91
III.11	План реалізації містобудівної документації	91
III.11.1	Перелік проектних рішень містобудівної документації	91
III.11.2	Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	92
III.11.3	Перелік відповідності містобудівної документації	92
III.11.4	Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	93
III.11.5	Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	93
III.11.6	Перелік врахованих матеріалів	94
III.11.7	Протипожежні заходи та заходи з ІТЗ ЦЗ	94
III.11.7.2	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	99

2409-160 - 3ПЗ

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Підпис	Дата

Розробив	Матлаєва		2024
ГАП	Усова		2024
землевпор	Білоусов		2024
Н.контролер	Любченко		2024

Зміст пояснювальної записки

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	1	2

ПП «ДОМІНІОН ХАРКІВ»

Список використаних нормативних джерел.

Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства та вимог нормативних документів:

Конституція України;
Земельний кодекс України;
Водний кодекс України
Закон України "Про основи містобудування"
Закон України "Про архітектурну діяльність"
Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"
Закон України "Про Генеральну схему планування території України"
Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні"
Закон України "Про національну інфраструктуру геопросторових даних"
Закон України "Про землеустрій"
Закон України "Про Державний земельний кадастр"
Закон України "Про будівельні норми"
Закон України "Про стратегічну екологічну оцінку";
Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища"
Закон України "Про охорону атмосферного повітря"
Закон України "Про природно-заповідний фонд України"
Закон України "Про екологічну мережу України"
Закон України "Про охорону культурної спадщини"
Закон України "Про охорону археологічної спадщини"
Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року №926 "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації"
ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні";
ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди»;
ДСТУ 8767:2018 ПОЖЕЖНО-РЯТУВАЛЬНІ ЧАСТИНИ Вимоги до дислокації та району виїзду, комплектування пожежними автомобілями та проектування;
ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд для маломобільних груп населення»;
ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Загальні вимоги;
ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
ДСН 239-96 «Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань»
ДБН Б.1.1 -5:2007 у складі двох частин " Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та особливий період у містобудівній документації"
ДСТУ-Н Б.1.1 -19:2013 "Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони)у містобудівній документації на мирний час";
ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення».

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
									ДПТ-2409-160 - ПЗ	
			2024						7	
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата					

**СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ**

включає наступні частини:

- ЧАСТИНА I Комплексна оцінка території.
- ЧАСТИНА II Модель розвитку території у довгостроковій перспективі.
- ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень.
- ЧАСТИНА IV Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.

Частина I. Комплексна оцінка території

Детальний план території для розміщення об’єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов’язаних з цим об’єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району Харківської області, розроблений на підставі завдання на проектування та інших вихідних даних (наведені нижче), які необхідні для проектування згідно з ДБН Б.1.1- 14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Замовник розроблення містобудівної документації – виконком Височанської селищної ради.

Вихідні дані для розроблення проекту детального плану території:

- рішення XLV сесії Височанської селищної ради VIII скликання від 27вересня 2024року «Про розроблення детального плану території для розміщення об’єктів садівництва, спорту та відпочинку, рибальства та пов’язаних з цим об’єктів, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської територіальної громади Харківського району Харківської області»;

- завдання на проектування;
- топографічна основа (М 1:2000);

- Проект районного планування Харківського району Харківської області, розроблений проектним інститутом по плануванню та забудові міста «Харківпроект» у 1987році, затверджений рішенням Харківського облвиконкому від 20.04.1987 р. № 185;

- Стратегія розвитку Харківської області на 2021-2027 роки.

Детальний план території розроблений на топографічній зйомці М 1:2000 в системі координат УСК-2000, виконаний у 2024 році ФО-П Гордієнко Максимом Володимировичем (сертифікований інженер-геодезист).

На основі аналізу містобудівної ситуації завданням проекту є:

- визначення можливості розміщення об’єктів рекреації та садівництва;

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
8

- уточнення планувальної структури території;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- забезпечення комплексності забудови території.

I.1.1 Ситуаційний план

Об'єктом розробки даного проекту детального плану є:

- земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246, цільове призначення: 01.05 «Для індивідуального садівництва», землі сільськогосподарського призначення, площею 9.2695 га, місце розташування: Харківська область, Харківський район, смт Високий, Земельна ділянка належить на праві приватної власності гр.Василенко Сергію Анатолійовичу, про що свідчить Витяг з Державного реєстру речових прав (копія в додаткових матеріалах) Згідно Договору купівлі-продажу від 18 жовтня 2023року, посвідченим приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Хаславською К.В. та зареєстрованого в реєстрі за №3110 на даній земельній ділянці за адресою смт Високий, вул..Озерна, №11 розташовані наступні нежитлові будівлі та споруди: господарчий будинок літ «Е-2» загальною площею 95.4кв.м, будинки рибалки площами відповідно літ.»А-1» 27,4кв.м, літ.»Б-1» 29,3кв.м, літ. «В-1» 29,3кв.м, бесідки літ. «Г-1» площею 54,9кв.м, «Д-1» площею 27,5кв.м, та сільськогосподарська будівля - склад для зберігання сільськогосподарської продукції літ. «П-1» площею 80,3кв.м, які належать гр.Василенку Сергію Анатолійовичу відповідно до вищезазначеного договору купівлі-продажу та витягів з Державного реєстру речових прав від 18.10.2023року. Однак, відповідно до геодезичного знімання, виконаного інженером-геодезистом Гордієнком Максимом Володимировичем у 2024році, вищезазначені будівлі відсутні на території земельної

ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246, але фактично розташовані на території суміжної земельної ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245, яка також входить до меж детального планування;

- земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 відноситься до категорії земель водного фонду, цільове призначення 10.07 Для рибогосподарських потреб, площа ділянки складає 12.8188га, з яких 6,4655га займає ставок, 5,6207га - прибережна захисна смуга ставка. Зазначена земельна ділянка відноситься до земель комунальної власності Височанської селищної ради та перебуває в користуванні на умовах оренди у фермерського господарства «Яблуневе» (голова ФГ Василенко Сергій Анатолійович) згідно договору оренди земельної ділянки водного фонду від 22.05.2001року (дублікат). В зв'язку з тим, що згідно ст.61 Земельного кодексу України будівництво будівель та споруд, які фактично розташовані в межах прибережної захисної смуги, заборонено, на подальших етапах передбачається їх демонування.

Територія детального плану обмежена:

- з півночі та заходу – житлова садибна забудова селища Високий;
- зі сходу- землі сільськогосподарського призначення);
- з півдня- земельна ділянка для виробничих потреб залізниці та прибережна захисна смуга ставка.

Відповідно до Схеми Структурного гідрогеологічного районування України ділянка проектування відноситься до області Донецького артезіанського басейну Руської плити. Відповідно до Сейсмічного районування України – становить 5 балів для проектного землетрусу відповідно до вимог ДБН В.1.1-12:2014 (шкала MSK-64, карти ЗСР 2004-А, В), а для максимально-розрахункового землетрусу, який може статися з вірогідністю раз на 5 тисяч років – 6 балів (шкала MSK-64, карта ЗСР 2004-С). Відповідно до Структурного районування України – до Східноєвропейської давньої (дорифейської) платформи Південного схилу Воронезького кристалічного масиву. Відповідно до Схеми кліматичного районування відноситься до Північної атлантико - континентальної кліматичної області Східного кліматичного району лісостепової зони.

Природні умови. Клімат помірно-континентальний, з прохолодною зимою, і теплим, іноді спекотним, літом.

Природно-кліматичні характеристики території згідно з ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»:

Інв. № подл.	Підпис і дата					Взам. інв. №
В), а для максимального-розрахункового землетрусу, який може статися з вірогідністю раз на 5 тисяч років – 6 балів (шкала MSK-64, карта ЗСР 2004-С). Відповідно до Структурного районування України – до Східноєвропейської давньої (дорифейської) платформи Південного схилу Воронезького кристалічного масиву. Відповідно до Схеми кліматичного районування відноситься до Північної атлантико - континентальної кліматичної області Східного кліматичного району лісостепової зони. Природні умови. Клімат помірно-континентальний, з прохолодною зимою, і теплим, іноді спекотним, літом. Природно-кліматичні характеристики території згідно з ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»:						Лист
					ДПТ-2409-160 - ПЗ	
2024						
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	10

- кліматичний район — I, північно-західний, полісся, лісостеп (клімат помірно-континентальний);
- показники середньої температури повітря:
 - січня — від -5 до -8 °С;
 - липня — від +18 до +20 °С;
- вітровий район II (вітрове навантаження 450 Па), пануючий напрям вітру — у січні північно-західний та західний, у липні - східний;
- кількість опадів за рік- від 550 до 700мм;
- сніговий район — V (вага снігового покриву — 1600 Па);
- нормативна глибина промерзання ґрунтів — 1,2 м.

Рельєф території має перепад в межах 13,3м. Абсолютні відмітки коливаються від 163,0м на північному сході до 149,7м на південному сході. Частина земельної ділянки, на якій планується будівництво, має незначний перепад рельєфу, ухил ділянки сприятливий, знаходиться в межах 2,0-3,0%.

За інженерно-будівельними умовами територія оцінюється як сприятлива для будівництва.

Основним фактором, який визначає вибір місця розташування об'єкту містобудування – це наявність інвесторських пропозицій по будівництву об'єктів рекреації та садівництва та відповідність їм території детального планування.

1.1.1.2 Мережі загальнодержавних, регіональних комунікацій і споруд, розташованих за межами території детального планування, що впливають на її розвиток це, в першу чергу, міжнародна автомобільна дорога державного значення М03 Харків — Сімферополь — Алушта — Ялта, яка пролягає на відстані орієнтовно 200м від ділянки проектування зі сходу по під'їзній дорозі загального користування. На відстані орієнтовно 100м від ділянки проектування розташована залізниця, залізничний зупиночний пункт Науковий розташований на відстані орієнтовно 500м від ділянки проектування.

1.1.1.3 Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні відсутні.

Згідно Генеральної схеми планування території України територія планування за видом переважного використання належить до урбанізованих територій з високим рівнем виробничо-містобудівного освоєння.

Згідно Схеми планування Харківської області, затвердженої рішенням Харківської обласної ради від 23 грудня 2010 року № 30-VI, територія

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ				11
					2024					

планування належить до високого рівня розвитку територіальних таксонів за рівнем їх розвитку.

1.1.1.4 Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких на території детального планування та на суміжних територіях визначене генеральним планом населеного пункту або комплексним планом відсутні (територія розташована за межами населених пунктів, на яку не розповсюджується дія генеральних планів, комплексний план на територію громади відсутній).

1.2. Планувальний каркас та система розселення.

Територією детального планування не є адміністративний район селища, натомість, територія розташована за межами населених пунктів, тому розділи про демографічну ситуацію та її прогноз, існуючий стан внутрішньої територіальної та соціально-планувальної структури території, забезпеченість населення житлом, соціальною інфраструктурою та транспортну доступність до неї не розроблялись.

В нашому випадку даний підрозділ містить інформацію про існуючу планувальну структуру території детального планування (характеристику планувальних осей та вузлів), а також її просторову композицію.

Існуюча планувальна структура території характеризується досить чітким виділенням основних функціональних зон: зона індивідуального садівництва; зона будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; зона території для рибогосподарських потреб. Наявна територія, на якій планується розміщення об'єктів садівництва, рекреації та для рибогосподарських потреб, органічно поєднується з розташованими поряд існуючими об'єктами мережею існуючих та запроектованих транспортних комунікацій. Так, основними планувальними вузлами є запроектовані та об'єкти, а планувальними вісями – дорожня мережа – існуюча та проектна. Просторова композиція складається з матеріальних елементів, об'ємів, поверхонь і простору, а так само інтервалів між ними. Протяжність простору визначається відношенням глибини простору до ширини. В нашому випадку це відношення більше ніж 1:1, тобто, таке відношення визначається як глибоке (подовжнє).

Важлива композиційна ознака або художня властивість глибинного простору відвертість. Міра відвертості виражається відношенням глибини простору до висоти обмежуючих його площин. Якщо відношення більше ніж 2:1, як в нашому випадку, то простір вважається відкритим.

При відносно невеликій висоті, як в нашому випадку, планувальна структура набуває риси горизонтального простору.

Ізв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №	існуюча та проектна. Просторова композиція складається з матеріальних елементів, об'ємів, поверхонь і простору, а так само інтервалів між ними. Протяжність простору визначається відношенням глибини простору до ширини. В нашому випадку це відношення більше ніж 1:1, тобто, таке відношення визначається як глибоке (подовжнє). Важлива композиційна ознака або художня властивість глибинного простору відвертість. Міра відвертості виражається відношенням глибини простору до висоти обмежуючих його площин. Якщо відношення більше ніж 2:1, як в нашому випадку, то простір вважається відкритим. При відносно невеликій висоті, як в нашому випадку, планувальна структура набуває риси горизонтального простору.					
								2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ		

Планувальний характер глибинного простору виявляється також за рахунок його різного розчленовування по горизонтальній площині. Виділяються три основних вигляди такого розчленовування: по глибині, ширині і вільне розчленовування в різних координатних напрямках. Кожний такий вигляд визначає свій характер побудови глибинно-просторової композиції.

В нашому випадку планувальний характер заснований на поєднанні різних видів розчленування.

Територія проектування розташована: прилягає до північно-західної околиці селища Високий, 200м від міжнародної автомобільної дороги державного значення М03 Харків — Сімферополь — Алушта — Ялта, на відстані орієнтовно 100м від залізниці, залізничний зупиночний пункт Науковий розташований на відстані орієнтовно 500м від ділянки проектування - всі ці фактори роблять територію надзвичайно інвестиційно привабливою для розташування об'єкту рекреації та садівництва.

І.3 Землеустрій та землекористування.

І.3.1 Сучасне використання земель

Цей тематичний підрозділ містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах території, на яку розробляється ДПТ та характеризується за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в межах території проектних робіт речові права зареєстровані на 1 земельну ділянку комунальної власності, та на 1 земельну ділянку приватної власності, а саме:

Таблиця 1.3.1.1

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Місце розташування	Суб'єкт права власності на земельну ділянку	№ та дата державної реєстрації права в Державному реєстрі прав
1	6325156700:01:011:0246	Харківська область, Харківський район, смт	Василенко Сергій Анатолійович	№ 52163525 Від 18.10.2023р.

Взам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № подл.

межах території проектних робіт речові права зареєстровані на 1 земельну ділянку комунальної власності, та на 1 земельну ділянку приватної власності, а саме:

Таблиця 1.3.1.1

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Місце розташування	Суб'єкт права власності на земельну ділянку	№ та дата державної реєстрації права в Державному реєстрі прав
1	6325156700:01:011:0246	Харківська область, Харківський район, смт	Василенко Сергій Анатолійович	№ 52163525 Від 18.10.2023р.

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

13

		Високий		
2	6325156700:01:011:0245	Харківська область, Харківський район, Височанська селищна рада	Височанська селищна рада	№ 54408559 Від 28.03.2024р.

Територія, на яку розробляється ДПТ орієнтовно становить 22,00 га, до складу якої входять:

- земельна ділянка площею 9.2695га з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246, що розташована в кадастровій зоні номер 6325156700:01 і кадастровому кварталі 011 з певним видом цільового призначення, визначеного відповідно до встановлених законом вимог, яка має конкретний напрям використання, правовий режим в межах відповідної категорії земель та функціонального призначення зон територій. Місце розташування: Харківська область, Харківський район, смт Високий. Відповідно до даних Державного земельного кадастру та ДРРП земельна ділянка 6325156700:01:011:0246 знаходиться у приватній власності гр.Василенко Сергія Анатолійовича, відноситься до категорії земель - землі сільськогосподарського призначення з цільовим призначенням - для індивідуального садівництва (код КВЦПЗ 01.05) і має угіддя, відповідно до Класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - 002.03 Багаторічні насадження;
- земельна ділянка площею 12.8188га з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245, що розташована в кадастровій зоні номер 6325156700:01 і кадастровому кварталі 011 з певним видом цільового призначення, визначеного відповідно до встановлених законом вимог, яка має конкретний напрям використання, правовий режим в межах відповідної категорії земель та функціонального призначення зон територій. Місце розташування: Харківська область, Харківський район, Височанська селищна рада. Відповідно до даних Державного земельного кадастру та ДРРП земельна ділянка 6325156700:01:011:0245 знаходиться у комунальній власності Височанської селищної ради, відноситься до категорії земель - землі водного фонду з цільовим призначенням - для рибогосподарських потреб (код КВЦПЗ 10.07) і має наступні угіддя, відповідно до Класифікації видів земельних угідь (КВЗУ):

(таблиця 1.3.1.1а Експлікації земельних угідь з Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку 6325156700:01:011:0245)

Таблиця 1.3.1.1а.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ					Лист
					14

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, га	У тому числі за земельними угіддями, га:			
	Багаторічні насадження	Багаторічні насадження	Багаторічні насадження	Сіножаті
1	2	3	4	5
Площа земельної ділянки, га 12.8188	0.8332	0.9784	0.4684	0.0903
	Сіножаті	Пасовища	Пасовища	Землі під дорогами, зокрема під ґрунтовими
	6	7	8	9
	0.4142	0.7109	1.4656	0.1734
	Ставки	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова
	10	11	12	13
	6.4655	0.0006	0.0072	0.0022
	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова
	14	15	16	17
	0.0008	0.0008	0.0022	0.0067
	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова
	18	19	20	21
	0.0037	0.0008	0.0022	0.0082
	Малоповерхова забудова	Малоповерхова забудова		
	22	23		
	0.0046	1.1789		

Розподіл по вищенаведених класифікаціях проведений відповідно до Постанови КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» та представлений в таблиці 1.3.1.2:

Таблиця 1.3.1.2

Експлікація земельних угідь за власниками земельних ділянок, категоріями земель, видами цільових призначень

№ п/п	Власник / земельна ділянка	Форма власності на земельну ділянку	Категорія земель (код)	Вид цільового призначення (код ЦВЦПЗ)	Загальна Площа га	Угіддя згідно з КВЗУ,
						Рослинний покрив земель і ґрунти,
1	Василенко Сергій Анатолійович/ 6325156700:01:011:0246	приватна	100	01.05	9.2695	002.03
						Багаторічні насадження

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

15

2	Височанська селищна рада / 6325156700:01:011:0245	комунальна	800	10.07	12.8188	Згідно таблиці 1.3.1.1a
---	---	------------	-----	-------	---------	-------------------------

На час розроблення детального плану вид функціонального призначення території проектних робіт Згідно з Класифікатором видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, не визначено.

Відповідно до даних Державного земельного кадастру земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 не має обмежень та особливих умов щодо використання земельної ділянки, які визначені згідно з Постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Разом з тим, відповідно до топографо-геодезичного знімання, виконаного інженером-геодезистом Гордієнко Максимом Володимировичем у 2024 році, ділянка фактично на даний час має обмеження. Результати проведеного аналізу обмежень фактично наявних на даний час викладено в таблиці 1.3.1.3.

Таблиця 1.3.1.3

№ п/п	Вид обмеження	Площа, на яку поширюється обмеження (в межах ДПТ), га	Підстава виникнення обмеження	Термін дії обмеження	Наявність підстав для обмеження на час розроблення ДПТ згідно геодезичного знімання
1	02.01.4 Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	0,3649	Закон України «Про трубопровідний транспорт»	Безстроково	Наявний магістральний водовід діаметром 1400, який перетинає ділянку
2	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання)	0,0515	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний газопровід низького тиску, який частково потрапляє на ділянку
3	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,3962	Закон України "Про ринок електричної енергії" 13.04.2017	Безстроково	Наявна повітряна мережа електропостачання напругою 6кВ, яка проходить по ділянці проектування

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				
Лист 16				

	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	0,1810	Закон Земельний Кодекс України Водний Кодекс України 05.10.2001	Безстроково	Наявний ставок площею понад 3 га, не внесено о бази ДЗК
--	---	--------	--	-------------	--

Відповідно до даних Державного земельного кадастру земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 має обмеження та особливі умови щодо використання земельної ділянки, які визначені згідно з Постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Результати проведеного аналізу обмежень, зазначених у Витязі з ДЗК, які співпадають з фактично наявними на даний час, викладено в таблиці 1.3.1.3а.

Таблиця 1.3.1.3а

№ п/п	Вид обмеження	Площа, на яку поширюється обмеження (в межах ДПТ), га	Підстава виникнення обмеження	Термін дії обмеження	Наявність підстав для обмеження на час розроблення ДПТ згідно геодезичного знімання
1	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	5.6207	Закон Земельний Кодекс України Водний Кодекс України 05.10.2001	Безстроково	Наявний ставок площею понад 3 га
2	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання)	0.0174	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний газопровід низького тиску, який частково потрапляє на ділянку
3	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1.0757	Закон України "Про ринок електричної енергії" 13.04.2017	Безстроково	Наявна повітряна мережа електропостачання напругою 6кВ, яка проходить по ділянці проектування
4	01.05 Охоронна зона навколо	0.0676	Закон України "Про ринок електричної	Безстроково	Наявна повітряна мережа електропостачання

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

17

ситуації, виявлення спрямованості природних та антропогенних процесів, які необхідно враховувати при визначенні екологічної безпеки життєдіяльності людини.

Комплексна оцінка розробляється за такими оглядовими характеристиками: місцем розташування, кліматичною, геологічною, гідрогеологічною, гідрологічною, природними оздоровчими ресурсами, ґрунтовим покривом, лісовими ресурсами, корисними копалинами, ландшафтом та короткою інженерно-будівельною оцінкою території.

Селище Високий, поблизу якого розташована ділянка проектування, знаходиться в південній частині Харківського району. Географічні координати: 49°53'18" північної широти, 36°6'50" східної довготи. Середня висота над рівнем моря: 195 м.

Селище знаходиться за 15 км на південний захід від Харкова. Центр Височанської селищної громади.

Селище Високий знаходиться між містом Південне та селищем Покотилівка. На відстані 3 км протікає річка Ржавчик та за 4 км — річка Мерефа. До селища примикають селище Нова Березівка та село Ржавець. Через Високий проходить частина харківської окружної дороги, автомобільна дорога М03 (Е105), а також залізниця, що має на території селища три зупинні платформи Науковий, Високий, Зелений Гай. Селище оточують лісові масиви (дуб).

У цілому клімат селища є помірно континентальним з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом. Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 по архітектурно-будівельному районуванню території України територія проектування відноситься до району І- Північно-Західного. Кліматичні умови району проектування прийняті на підставі ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» та характеризується наступними показниками: селище Високий знаходиться в Харківському районі Харківської області, лісостеп, західний схил Середньо-Руської височини. Середньорічна температура повітря становить +7,6 °С, найнижча вона у січні (-5,9 °С), найвища – в липні (+25,1 °С). Абсолютний мінімум повітря в січні - 35 °С. Абсолютний максимум - в липні і серпні - +40 °С. В останні 100-120 років температура повітря у Високому, так само, як і в цілому на Землі, має тенденцію до підвищення. Протягом цього періоду середньорічна температура повітря підвищилася приблизно на 1,5 °С.

В середньому за рік у Високому випадає 516 мм атмосферних опадів, найменше – у лютому-березні, найбільше – в червні. Середньорічне випаровування становить також 516 мм. Таким чином, район відноситься до зони недостатнього зволоження.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
19

Найбільшу повторюваність у селищі мають вітри: взимку – південно-східний та східний, влітку – західний та південно-західний. Найбільша швидкість вітру - у лютому, найменша - у серпні. У січні вона в середньому становить 4,6 м/с, у липні – 3,1 м/с. Кількість днів з грозами в середньому за рік дорівнює 13, з градом – 5, зі снігом – 59.

В окремі роки зима буває суворою, з достатком снігу, і більш тривалою, ніж звичайно. Літо переважно жарке, тривалість його до 140 днів. Осінь, як правило, тепла, суха, з великою кількістю сонячних днів. В окремі роки тривала відсутність опадів у сполученні з високою температурою повітря, відносно низькою вологістю і вітром створюють умови для посушливих і суховійних явищ. Зрідка спостерігаються пильні бурі.

В орографічному відношенні селище Високий розташоване на південно-східних відрогах Середньоруської височини, розчленованої річковою та ярково-балочною мережею.

В геоморфологічному відношенні територія відноситься до Харківського Дніпрово-Донецького водороздільного плато до Уди-Донецького підрайону. В геоморфологічному відношенні ділянка відноситься до границь територій лесових ґрунтів. На лесових породах тут сформувались найбільш цінні ґрунти- чорноземи, які переважають.

Гідрографічна мережа відноситься до басейну Сіверського Донця. Середньорічна кількість днів з завірюхами складає 22,1день. Нормативна вага снігового покриву 1600 Па по ДБН В.1.2-2:2006.

Середньомісячна відносна вологість повітря: у січні-81%, у липні- 49%.

Нормативний швидкісний напір вітру 430 Па. Середньорічна швидкість вітру складає 2,7м/с.

Безпосередньо ділянка проектування прилягає до північно-східної околиці селища Високий та охоплює територію зі сприятливими містобудівельними умовами. Рельєф території має перепад в межах 13,3м. Абсолютні відмітки коливаються від 163,0м на північному сході до 149,7м на південному сході. За інженерно-геологічними умовами – територія сприятлива для забудови.

Фізико - геологічні явища та процеси, несприятливі для будівництва, відсутні.

При підготовці основ і фундаментів керуватись ДСТУ-Н Б В.2.1-28:2013. «Настанова щодо проведення земляних робіт та улаштування основ і спорудження фундаментів», зокрема:

- врегулювати (впорядкувати) поверхневий стік, забезпечити відвід дощових та талих вод від території проектування.

Взам. інв. №																											
Підпис і дата																											
Інв. № подл.																											
<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>2024</td> </tr> <tr> <td>Ізм.</td><td>Кіл.</td><td>Лист</td><td>Недок</td><td>Підпис</td><td>Дата</td><td></td> </tr> </table>																				2024	Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	
						2024																					
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата																						
ДПТ-2409-160 - ПЗ						Лист																					
						20																					

В екологічному відношенні територія, що проектується, може бути використана для розміщення об'єктів садівництва та рекреації. Джерела істотного техногенного впливу на навколишнє середовище в її межах відсутні.

За результатами проведеного аналізу містобудівної ситуації щодо всіх факторів освоєння та забезпечення території, що розглядається, зроблено висновок про її відповідність нормативним вимогам щодо будівництва садівницьких та рекреаційних об'єктів.

Рівні природного радіаційного фону в населених пунктах області не перевищують допустимих безпечних для людини показників.

На подальших етапах необхідно використовувати в будівництві лише сертифіковані матеріали та конструкції, які пройшли відповідну перевірку та прийняти такі проектні рішення, які забезпечать дотримання вимог щодо їх відповідності гігієнічним нормативам відповідно до вимог п.2.5 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», Закону України «Про захист людини від іонізуючого випромінювання».

Частина території детального плану площею 12.8188га відноситься до земель водного фонду, на ній розташований ставок площею 6,4655га та прибережна захисна смуга ставка площею 5.6207га. Відповідно до ст. 61 Земельного кодексу України, прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- в) влаштування літніх таборів для худоби;
- г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- г) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- е) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що

Взам. інв. №									
Підпис і дата									
Інв. № подл.									
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист	21

забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

На цій території жодне будівництво не передбачається, планується лише провести благоустрій території.

Стан довкілля оцінюється як задовільний, цілком придатний для запланованої містобудівної діяльності.

Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема, щодо територій з природоохоронним статусом відсутні, так як в зоні впливу об'єкту детального плану відсутні території з природоохоронним статусом, а будівлі садівництва та рекреації не відносяться до об'єктів, який за своїм функціональним призначенням може мати вплив на здоров'я населення та не є джерелом екологічних проблем.

З метою охорони навколишнього середовища детальним планом передбачаються заходи з охорони ґрунтів, повітряного басейну, рослин. Передбачається озеленення території.

За результатами аналізу сучасного стану використання території з виявленням обмежень розвитку за принципами збереження і раціонального використання земельних ресурсів, дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище з урахуванням потенційних його можливостей, дотримання санітарних нормативів встановлено, що на проєктованій та прилеглій територіях відсутні природні та штучні біохімічні об'єкти, що могли б привести до мікробіологічного забруднення та негативного впливу на здоров'я населення.

Інша частина території детального планування площею 9.2695га відноситься до земель сільськогосподарського призначення. Оскільки територія не затоплюється, за наявними характеристиками придатна для розміщення передбачених детальним планом об'єктів містобудування, то в екологічному відношенні вона сприятлива для будівництва об'єктів рекреаційної та садової забудови.

Територія добре провітрюється, отримує достатню сонячну радіацію, захищена від вітрів. Повітряне середовище на території має високу здатність до самоочищення.

При плануванні та забудові населених пунктів та інших територій здійснюється їх комплексна оцінка, що включає характеристику природної ситуації, виявлення спрямованості природних та антропогенних процесів, які необхідно враховувати при визначенні екологічної безпеки життєдіяльності людини.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
22

Комплексна оцінка розробляється за такими оглядовими характеристиками: місцем розташування, кліматичною, геологічною, гідрогеологічною, гідрологічною, природними оздоровчими ресурсами, ґрунтовим покривом, лісовими ресурсами, корисними копалинами, ландшафтом та короткою інженерно-будівельною оцінкою території.

І.4.1. Охорона навколишнього природного середовища.

На сучасному етапі розвитку суспільства все більшого значення у міжнародній, національній і регіональній політиці набуває концепція збалансованого (сталого) розвитку, спрямована на інтеграцію економічної, соціальної та екологічної складових розвитку. Поява цієї концепції пов'язана з необхідністю розв'язання екологічних проблем і врахування екологічних питань в процесах планування та прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку країн, регіонів і населених пунктів.

Стратегічна екологічна оцінка документів державного планування дає можливість зосередитися на всебічному аналізі можливого впливу планованої діяльності на довкілля та використовувати результати цього аналізу для запобігання або пом'якшення екологічних наслідків в процесі стратегічного планування.

Стратегічна екологічна оцінка (далі – СЕО) – це інструмент стратегічного планування, направлений на включення екологічних пріоритетів в програми, плани, інші документи.

Досвід багатьох країн продемонстрував високу ефективність СЕО як інструмента планування, що сприяє якості розроблюваних планів, програм, стратегій, тощо.

Метою СЕО є забезпечення високого рівня захисту навколишнього середовища та сприяння інтеграції екологічних міркувань у підготовку планів з метою просування сталого розвитку. Це системний інструмент оцінки, який підтримує та інформує про процес прийняття рішень.

У складі містобудівної документації звітом про стратегічну екологічну оцінку для проектів містобудівної документації є розділ "Охорона навколишнього природного середовища".

Нормативно-правова база проведення СЕО в Україні :

Основними міжнародними правовими документами щодо СЕО є Протокол про стратегічну екологічну оцінку (Протокол про СЕО) до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті (Конвенція ЕСПО), ратифікований Верховною Радою України (№ 562-VIII від 01.07.2015), та Директива 2001/42/ЄС про оцінку впливу

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ					Лист
					23

Закон України «Про оцінку впливу на довкілля».

Пунктом 4 ст. №2 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" встановлено: містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому ЗУ "Про стратегічну екологічну оцінку". Розділ "Охорона навколишнього середовища", що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам ЗУ "Про стратегічну екологічну оцінку". Згідно ст. №21 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" (№ документу 3038-VI), замовники містобудівної документації зобов'язані забезпечити оприлюднення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, на своїх офіційних веб-сайтах, а також надати вільний доступ до такої інформації громадськості.

Згідно ст. №59 ЗУ "Про охорону навколишнього природного середовища", екологічні вимоги при розміщенні і розвитку населених пунктів, планування, розміщення, забудова і розвиток населених пунктів, здійснюються за рішенням місцевих рад з урахуванням екологічної ємкості територій, додержанням вимог охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

В свою чергу сфера дії ЗУ "Про стратегічну екологічну оцінку", згідно п.1 ст. 2 Закону поширюється на документи державного планування, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, управління відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі - території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Одночасно, процедуру оцінки впливу на довкілля регулює ЗУ "Про оцінки впливу на довкілля", статтею 3 якого, визначено вичерпний перелік об'єктів та видів планової діяльності, які підлягають обов'язкової оцінці впливу на довкілля. Згідно ст. 3 вищезазначеного Закону, серед категорій видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля об'єктів, передбачених даним детальним планом (розміщення готельного комплексу поза межами

Взам. інв. №									
Підпис і дата									
Інв. № подл.									
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист	25

населених пунктів місткістю 24 номери (до складу якого входять 2 готелі по 12 номерів, адміністративна будівля, ресторан та SPA-комплекс), який планується обладнати централізованим водопостачанням, розташованого на площі 3,1785га, облаштування трьох автостоянок на загальній площі 0,34га загальною кількістю до 100 паркомісць та садові будинки) немає.

Відповідно до Статті 3 п. 3. 4 закону України «Про оцінку впливу на довкілля» готельні комплекси поза межами населених пунктів місткістю 24 номери (до складу якого входять 2 готелі по 12 номерів, адміністративна будівля, ресторан та SPA-комплекс), який планується обладнати централізованим водопостачанням, розташованого на площі 3,1785га, облаштування трьох автостоянок на загальній площі 0,34га загальною кількістю до 100 паркомісць та садові будинки відсутні в переліку об’єктів, які впливають на довкілля. Відповідно до ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та розділу IV Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування, затверджених наказом Міністерства екології та природних ресурсів України №296 від 10.08.2019року стратегічна екологічна оцінка не є обов’язковою, так як виконання проекту детального плану не передбачає реалізацію видів діяльності та не містить види діяльності та об’єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля та не вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об’єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі.

Відповідна попередня оцінка була проведена замовником. Згідно матеріалів проведення попередньої оцінки проекту детального плану території для розміщення об’єктів садівництва та рекреації, розташованої за межами населених пунктів на території Височанської селищної територіальної громади Харківського району Харківської області, для визначення необхідності здійснення СЕО (стратегічної екологічної оцінки) селищною радою встановлено, що даний документ відповідає лише одному критерію, а саме, є документом державного планування, який стосується містобудування (містобудівна документація). В той же час, цей документ не передбачає реалізацію видів діяльності (та не містить видів діяльності та об’єктів), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об’єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (територій з природоохоронним статусом). Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров’я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема, щодо територій з природоохоронним статусом, відсутні, так як в зоні впливу об’єктів території

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
26

планування відсутні території з природоохоронним статусом, а об'єкти, передбачені зазначеною містобудівною документацією (готельні комплекси поза межами населених пунктів місткістю 24 номери (до складу якого входять 2 готелі по 12 номерів, адміністративна будівля, ресторан та SPA-комплекс), який планується обладнати централізованим водопостачанням, розташованого на площі 3,1785га, облаштування трьох автостоянок на загальній площі 0,34га загальною кількістю до 100 паркомісць та садові будинки), не відносяться до об'єктів, які за своїм функціональним призначенням можуть мати вплив на здоров'я населення та не є джерелом екологічних проблем, внаслідок чого селищною радою визначено, що проведення процедури СЕО для зазначеного документу державного планування (містобудівної документації) не є обов'язковим, та замовником Височанською селищною радою, визначено проведення стратегічної екологічної оцінки для зазначеного документу державного планування вважати недоцільним, про що свідчить лист № 02-22/664 від 11.03.2025 (див. додаткові матеріали).

Зміст та основні цілі даного документу державного планування (детального плану території), його зв'язок з іншими документами державного планування (Схемою планування території Харківської області) відображені у відповідних розділах даної Пояснювальної записки.

Характеристика поточного стану довкілля також надана у даній Пояснювальній записці. На даній території відсутні об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища та проектом не передбачається розташування таких об'єктів.

Стан довкілля оцінюється як задовільний, цілком придатний для запланованої містобудівної діяльності. Розташування об'єктів, передбачених детальним планом, не матиме впливу на здоров'я населення, стан довкілля.

Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема, щодо територій з природоохоронним статусом відсутні, так як в зоні впливу об'єкту детального плану відсутні території з природоохоронним статусом, а рекреаційні та садовницькі об'єкти не відносяться до об'єктів, які за своїм функціональним призначенням можуть мати вплив на здоров'я населення та не є джерелом екологічних проблем.

З метою охорони навколишнього середовища детальним планом передбачаються заходи з охорони ґрунтів, повітряного басейну, рослин. Передбачається озеленення території.

За результатами аналізу сучасного стану використання території з виявленням обмежень розвитку за принципами збереження і раціонального

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
27

використання земельних ресурсів, дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище з урахуванням потенційних його можливостей, дотримання санітарних нормативів встановлено, що на проєктованій та прилеглий територіях відсутні природні та штучні біохімічні об'єкти, що могли б привести до мікробіологічного забруднення та негативного впливу на здоров'я населення.

Оскільки територія не затоплюється, за наявними характеристиками придатна для розміщення передбачених детальним планом об'єктів містобудування, то в екологічному відношенні вона сприятлива для будівництва об'єктів забудови, передбачених детальним планом

Територія добре провітрюється, отримує достатню сонячну радіацію, захищена від вітрів. Повітряне середовище на території має високу здатність до самоочищення.

Земельна ділянка відведена під об'єкт проектування не відноситься до земель історико-культурного, природно-заповідного, рекреаційного, оздоровчого призначення; лісгосподарських; порушених, деградованих, техногенно-забруднених, малопродуктивних та тих, що потребують консервації.

Будівництво, експлуатація об'єкта проектування негативно не впливатиме на:

Клімат і мікроклімат – не відбудеться негативних, шкідливих впливів, а також пов'язаних з ними несприятливих змін у навколишньому природному середовищі; змін мікроклімату безпосередньо зв'язаних з відсутністю активних, масштабних впливів планованої діяльності (значних виділень інертних газів, теплоти, вологи та інше);

виникнення мікрокліматичних умов, що сприяють розповсюдженню шкідливих видів фауни і флори; особливих кліматичних умов, сприятливих для зростання інтенсивності впливів планованої діяльності на навколишнє середовище.

Забруднення ґрунтів в результаті діяльності об'єкта проектування виключено, так як детальним планом передбачені маслоуловлювачі на кожній проектованій автостоянці, а потім попередньо очищені стоки направляються на очисні споруди, об'єкт проектування впливу на ґрунти не матиме.

Заповідники, заказники в районі розміщення майданчика відсутні. Планована діяльність не передбачає зносу цінних зелених насаджень (вирубується лише старий яблуневий садок), ніяк не впливає на тваринний світ.

Взам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв. № подл.					
					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

для зростання інтенсивності впливів планованої діяльності на навколишнє середовище.

Забруднення ґрунтів в результаті діяльності об'єкта проектування виключено, так як детальним планом передбачені маслоуловлювачі на кожній проектованій автостоянці, а потім попередньо очищені стоки направляються на очисні споруди, об'єкт проектування впливу на ґрунти не матиме.

Заповідники, заказники в районі розміщення майданчика відсутні. Планована діяльність не передбачає зносу цінних зелених насаджень (вирубується лише старий яблуневий садок), ніяк не впливає на тваринний світ.

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

28

Негативного екологічного впливу на ландшафт, флору и фауну прилеглих територій не очікується.

Вплив на атмосферне повітря відсутній.

До позитивних аспектів реалізації діяльності, що проектується відносяться:

створення нових робочих місць (передбачається орієнтовна чисельність зайнятого в проектному рекреаційному комплексі населення близько 15 осіб).

Негативний вплив на навколишнє соціальне середовище виключений. Вплив на соціальне середовище - позитивний, оскільки передбачено працевлаштувати за попередніми розрахунками 15 осіб.

Вплив на техногенне середовище - відсутній.

Для забезпечення нормативного стану навколишнього середовища при реалізації проекту передбачається:

- застосування сучасного енергозберігаючого обладнання, сертифікованого на Україні, яке має дозвіл органів держнаглядохоронпраці на використання;
- дотримання правил експлуатації, норм безпеки, норм по охороні праці для виробництв;
- комплекс заходів по зменшенню впливів на повітряне, геологічне, водне середовище та ґрунти;
- вирішення проблеми електро-, водопостачання та водовідведення в необхідному обсязі;
- утилізація відходів за угодами з відповідними службами.

Рослинний і тваринний світ, заповідні об'єкти – ділянка відведена під об'єкти проектування не відноситься до лісгосподарських, природоохоронних, природно-заповідних зон та їх територій. Частина території детального плану площею 12.8188га відноситься до земель водного фонду, на ній розташований ставок площею 6,4655га та прибережна захисна смуга ставка площею 5.6207га, однак, на даній території забудова не планується, передбачається лише благоустрій території з облаштуванням пішохідних доріжок та риболовних сиж та озеленення.

Розміщення об'єктів проектування на території ДПТ не пошкодить існуючого ландшафту, так як будуть витримані всі вимоги нормативних документів, пов'язані з плануванням і забудовою території.

На земельній ділянці відведеній під об'єкт проектування – флора та фауна типова для регіону.

При будівництві, експлуатації об'єкта проектування не відбудеться негативних впливів на флору, фауну, заповідні об'єкти.

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			29

З наведеної оцінки можна зробити висновок, що будівництво, експлуатація об'єкту проектування не призведе до негативних змін екологічного стану району розміщення проєктованих будівель.

I.5. Обмеження у використанні земельних ділянок.

I.5.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.

В межах ДПТ:

- об'єкти природно-заповідного фонду (біосферні заповідники, природні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники) - відсутні,
- штучно створені об'єкти природно-заповідного фонду (ботанічні сади, дендрологічні парки - відсутні,
- зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва) - відсутні,
- озеленення загального користування відсутнє,
- пам'ятники історико-культурної цінності національного або місцевого значення відсутні.

В межах ДПТ розташовано 2 земельні ділянки:

- кадастровий №: 6325156700:01:011:0246, яка відноситься до земель сільськогосподарського призначення. Цільове призначення ділянки: «Для індивідуального садівництва», площею 9.2695 га, місце розташування: Харківська область, Харківський район, смт Високий, земельна ділянка належить на праві приватної власності гр.Василенко Сергію Анатолійовичу (код КВЦПЗ 01.05), стосовно неї відомості про обмеження, викладені в таблиці 1.3.1.3 розділу I.3.1 «Сучасне використання земель» даної пояснювальної записки; (відповідно до даних Державного земельного кадастру земельна ділянка не має обмежень та особливих умов щодо використання земельної ділянки, які визначені згідно з Постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Разом з тим, відповідно до топографо-геодезичного знімання, виконаного інженером-геодезистом Гордієнко М.В. у 2024 році, ділянка фактично на даний час має обмеження, які повинні бути встановлені у встановленому законом порядку (обмеження викладені в таблиці 1.3.1.3.)
- земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 знаходиться у комунальній власності Височанської селищної ради, відноситься до категорії земель - землі водного фонду з цільовим

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №	ділянка не має обмежень та особливих умов щодо використання земельної ділянки, які визначені згідно з Постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Разом з тим, відповідно до топографо-геодезичного знімання, виконаного інженером-геодезистом Гордієнко М.В. у 2024 році, ділянка фактично на даний час має обмеження, які повинні бути встановлені у встановленому законом порядку (обмеження викладені в таблиці 1.3.1.3.) - земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 знаходиться у комунальній власності Височанської селищної ради, відноситься до категорії земель - землі водного фонду з цільовим				
						ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		31
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата		

пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

Земляні роботи в межах зони охорони проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.

Згідно зі ст. 37 роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

Згідно зі ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти, зобов'язані негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності.

Відомості про визначені межі і режими використання зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць (у тому числі встановлені відповідно до частин другої і п'ятої цієї статті) вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру як обмеження у використанні земель.

Забудова територій зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць здійснюється відповідно до визначених або встановлених законом режимів використання.

Згідно вимог діючого законодавства у сфері охорони культурної спадщини:

- на археологічних територіях що охороняються, у межах зон охорони пам'яток забороняються архітектурні, містобудівні, ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»);

- будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							ДПТ-2409-160 - ПЗ		Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	2024					34

рахунок коштів замовника зазначених робіт (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини (ст.37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»). Згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників за зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. Згідно ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

На територіях зон охорони археологічного культурного шару слід враховувати необхідність проведення археологічних досліджень з обов'язковою умовою проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження і всіх виявлених знахідок, та інших матеріальних залишків. (ДБН 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»). Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України (ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»).

I.7. Обслуговування населення

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
	35

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №

Рішенням детального плану пропонується проведення поліпшення покриття існуючого під'їзду від автодороги М08 шляхом облаштування твердого покриття на існуючій під'їзній дорозі.

Крім того, існує проїзд ґрунтовий через греблю ставка і далі ґрунтова дорога пролягає через ділянку з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 та частково через ділянку приватної власності кадастровий №: 6325156700:01:011:0246, і далі до залізничної станції.

Існуючий проїзд ґрунтовий через греблю ставка і ділянку ґрунтового проїзду в межах земельної ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 пропонується залишити без змін, а ділянку проїзду, яка пролягає через земельну ділянку приватної власності з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246, і далі до з'єднання з існуючою дорогою, оптимізувати з вибором варіанту траси з урахуванням збереження та дотримання режиму використання територій та об'єктів, обов'язковим дотриманням екологічних стандартів та нормативів безпеки дорожнього руху (пропонований варіант дороги дивись у графічній частині детального плану).

1.8.4. Організація громадського транспорту

Найближча зупинка громадського транспорту «Високий» розташована по вул. Захисників України (колишня вул..Маяковського) - на відстані 0,65км від ділянки проектування (приміський маршрут Харків (Холодна гора)-Високий (залізнична станція). Найближча залізнична станція Науковий розташована на відстані орієнтовно 0,5 км від ділянки проектування. Облаштування додаткових зупинок громадського транспорту не передбачається.

1.8.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідні зв'язки з ділянкою проектування існуючі, здійснюються існуючими пішохідними доріжками. Пішохідний рух організовується тротуарами та пішохідними доріжками. Детальним планом передбачається розвинута мережа пішохідних доріжок по всій території проектування. Принцип раціональної організації пішохідних зв'язків передбачає систему озелених пішохідних шляхів, що перетинають внутрішній простір і з'єднують в єдину систему об'єкти громадської забудови, автостоянки, зупинки громадського транспорту. Велосипедна інфраструктура в селищі не розвинена. Пропонується передбачити мережу велосипедних доріжок при розробленні генерального плану селища та комплексного плану просторового розвитку території громади..

Взам. інв. №									
Підпис і дата									
Інв. № подл.									
						2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ		
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата				
							Лист		
							37		

I.8.6. Організація паркувального простору

На даний час поблизу ділянки проектування паркувальні майданчики не зафіксовано.

I.9. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

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

- Водопостачання та водовідведення: на території проектування та суміжних територіях наявні споруди та мережі водопостачання, мережа водопостачання пролягає на відстані орієнтовно 350м від ділянки проектування.

- Електропостачання: на даний час електрозабезпечення території проектування наявне.

- Газопостачання – мережі газопостачання пролягають по ділянці проектування.

- Теплопостачання – відсутнє.

- Трубопровідний транспорт – ділянку перетинає існуючий водовід.

- Телекомунікаційні мережі та об'єкти – відсутні.

I.10. Підготовка та благоустрій території.

I.10.1. Інженерна підготовка і захист території.

Інженерно-захисні споруди на території відсутні. Наявна гідротехнічна споруда - гребля. Згідно Паспорту водного об'єкту, розробленого Регіональним офісом водних ресурсів у Харківській області та погодженого Державним агентством водних ресурсів України 05.09.2024р., гребля глуха, насипна, земляна, проїзна, матеріал суглинок, кріплення укосів - біологічне.

1.10.2 Благоустрій території.

Під'їзд до ділянки проектування без твердого покриття. На території проектування є поодинокі деревні та чагарникові насадження та старі фруктові дерева (яблуні). Благоустрій потребує удосконалення.

1.10.3 Використання підземного простору.

У підземному просторі об'єкти, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій, або будь-які інші об'єкти- відсутні.

I.10.4 Поводження з відходами.

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			38
					2024				

Існуюча система збирання твердих побутових відходів, а також їх транспортування на об'єкти сортування, утилізації, переробки та захоронення на даній території, здійснюється за заявочною системою.

ЧАСТИНА II Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі.

При моделюванні розвитку території відбувається зважування соціальних, економічних та екологічних критеріїв, завдяки чому забезпечується гармонійний зв'язок на даній території часто суперечливих інтересів людини, виробництва і природи. Моделювання дозволяє досягти повної відповідності між потенційними можливостями простору та характером його використання; розкрити передумови і обмеження розвитку у часі і просторі різних видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найбільш ефективного використання природних і економічних ресурсів, охорони природного середовища і культурної спадщини. Необхідність такого моделювання полягає в тому, щоб обґрунтувати розташування певних об'єктів (виробничих, громадських, інженерно-транспортних).

Таким чином, моделювання організації та розвитку території дозволяє обґрунтувати всю сукупність проектних рішень, визначити найбільш раціональний розподіл території між різними функціями, види та інтенсивність господарської діяльності, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті стає можливим прогнозувати не тільки просторову організацію, але й профіль та масштаби розвитку виробничого, соціального та рекреаційного комплексу територіальної громади.

Результатом моделювання організації території є її функціональне зонування, конструювання її планувальної структури, яка складається з точково-вузлових (планувальні центри), лінійних (планувальні осі) та площинних (планувальні зони) елементів. Ці елементи поділяються на головні і другорядні, природно-ландшафтні (ріки, узбережжя морів, родовища корисних копалин, гори, ліси) та штучні (населені пункти, крупні виробничі об'єкти, магістральні мережі і споруди інженерно-транспортної інфраструктури). Планувальні осі та планувальні центри формують опорний каркас території і є головними полями тяжіння майбутніх інвестицій. Кожний з елементів опорного каркасу має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ				39
					2024					

області та Проектом районного планування сільського адміністративного Харківського району Харківської області, відсутні.

Натомість, Генеральною схемою планування території України дана територія визначена як урбанізована територія з середнім рівнем виробничо-містобудівного освоєння.

Згідно Схеми планування Харківської області, затвердженої рішенням Харківської обласної ради від 23 грудня 2010 року № 30-VI, територія планування належить до високого рівня розвитку територіальних таксонів за рівнем їх розвитку. Відповідно до аналізу рівня соціально-економічного розвитку окремих таксонів Харківської області, головною проблемою для Харківського району, який відноситься до 1 типу таксонів, є зниження екологічного та містобудівного пресингу на оточуюче середовище. Район відрізняється відносно високим рівнем екологічного забруднення середовища в комплексі з високою концентрацією виробничих, комунальних, транспортних та складських об'єктів.

Об'єкт передбачуваний даним детальним планом, є важливим в цілому для формування комфортного життєвого середовища.

III.1.1.3. Територія розташована за межами населених пунктів, на такі території дія генеральних планів населених пунктів не розповсюджується.

Комплексний план просторового розвитку території Височанської селищної територіальної громади не розроблявся.

Таким чином, проектних об'єктів місцевих інтересів на території детального планування та на суміжних територіях містобудівною документацією місцевого рівня не визначено.

III.1.2 Планувальний каркас та система розселення.

Проектований даним детальним планом об'єкт планується органічно поєднати з існуючою планувальною структурою прилеглої території. Проектна планувальна структура території характеризується досить чітким виділенням основних функціональних зон: рекреаційної, сільськогосподарської та рибогосподарської. Проектовані об'єкти органічно поєднуються з розташованими поряд існуючими об'єктами мережею існуючих транспортних комунікацій (існуючі дороги).

Просторова композиція складається з матеріальних елементів, об'ємів, поверхонь і простору, а так само інтервалів між ними. Протяжність простору визначається відношенням глибини простору до ширини. В нашому випадку це відношення більше ніж 1:1, тобто, таке відношення визначається як глибоке (подовжнє). Тобто, при розташуванні об'єкту на заявленій території ми формуємо глибинний простір.

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №						ДПТ-2409-160 - ПЗ		Лист
										41
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	2024				

проектна планувальна структура території характеризується досить чітким виділенням основних функціональних зон: рекреаційної, сільськогосподарської та рибогосподарської. Проектовані об'єкти органічно поєднується з розташованими поряд існуючими об'єктами мережею існуючих транспортних комунікацій (існуючі дороги).

Просторова композиція складається з матеріальних елементів, об'ємів, поверхонь і простору, а так само інтервалів між ними. Протяжність простору визначається відношенням глибини простору до ширини. В нашому випадку це відношення більше ніж 1:1, тобто, таке відношення визначається як глибоке (подовжнє). Тобто, при розташуванні об'єкту на заявленій території ми формуємо глибинний простір.

Важлива композиційна ознака або художня властивість глибинного простору відвертість. Міра відвертості виражається відношенням глибини простору до висоти обмежуючих його площин. Якщо відношення більше ніж 2:1, як в нашому випадку, то простір вважається відкритим. Тобто, в результаті розташування громадського об'єкту формується відкритий простір.

При відносно невеликій висоті, як в нашому випадку, планувальна структура набуває риси горизонтального простору.

Планувальний характер глибинного простору виявляється також за рахунок його різного розчленовування по горизонтальній площині. Виділяються три основних вигляду такого розчленовування: по глибині, ширині і вільне розчленовування в різних координатних напрямках. Кожний такий вигляд визначає свій характер побудови глибинно-просторової композиції.

В нашому випадку планувальний характер заснований на поєднанні різних видів розчленування.

Територія проектування розташована: за межами населених пунктів, суміжно з садибною забудовою селища Високий, в межах території розташований ставок - всі ці фактори роблять територію інвестиційно привабливою для розташування об'єкту, призначеного для відпочинку населення. Таким чином, основні елементи транспортної мережі формують композиційно-планувальний каркас даної території. Просторова композиція характеризується превалюванням простору над елементами, що формують його. Елементи, які організують простір, планується композиційно об'єднати для найкращого сприйняття єдиного просторового рішення, а не окремих елементів, з яких він складається.

Основними принципами планувально-просторової організації даної території є:

- розміщення проєктованих об'єктів з урахуванням містобудівної ситуації, що склалася на суміжних територіях;
- максимально зручне розташування об'єктів відносно існуючих під'їздів;
- створення оптимальної схеми дорожньо-транспортного руху на території проектування;
- створення оптимальних мікрокліматичних і санітарно - гігієнічних умов;
- максимальне збереження природного ландшафту, збереження рослин;

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
	42

зокрема, рекреаційного призначення за межами населених пунктів у приміській зоні. Такий комплексний розрахунок необхідно буде провести при розробленні Комплексного плану просторового розвитку Височанської територіальної громади, врахувавши рішення даного детального плану.

Згідно Додатку Д ДБН БН Б.2.2-12:2019 «Номенклатура структурних елементів мережі природно-ландшафтних, рекреаційних та інших озелених територій» до рекреаційних територій за межами міста у приміській зоні, до якої входить ділянка проектування, відносяться, зокрема, території дачних і садівницьких товариств та об'єднань та зони короткотривалого відпочинку, а також, озеленені ділянки установ відпочинку, туризму, спорту. Таких чином, територія проектної ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 передбачається до віднесення переважно до мережі природно-ландшафтних, рекреаційних та інших озелених територій.

III.2.2. Інформація 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).

Озелених територій загального користування (парків, рекреаційних зон, садів, скверів, тощо), природоохоронних територій та об'єктів на території детального планування та на прилеглих територіях немає.

До складу територій ДПТ входить водний об'єкт, його водоохоронна зона та прибережна захисна смуга. На території проектування відсутні культурні деревні та чагарникові зелені насадження, існують лише зарості кленів ясенелистих, верби - території, зайняті цими зеленими насадженнями розташовані на ділянці водного фонду, яка не передбачається під забудову, а лише планується провести її благоустрій, впорядкування території прибережної захисної смуги. Зелені насадження зберігаються або замінюються на більш декоративні породи дерев та кущів.

На ділянці приватної власності для ведення садівництва розташований старий яблуневий сад, посаджений у радянські роки, який вичерпав термін експлуатації та знаходиться в занедбаному стані, передбачається його корчування та подальше озеленення території новими деревами - як плодовими, так і декоративними. Це будуть зелені насадження обмеженого користування. Створення озелених територій загального користування детальним планом не передбачається.

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №	лише планується провести її благоустрої, впорядкування території прибережної захисної смуги. Зелені насадження зберігаються або замінюються на більш декоративні породи дерев та кущів. На ділянці приватної власності для ведення садівництва розташований старий яблуневий сад, посаджений у радянські роки, який вичерпав термін експлуатації та знаходиться в занедбаному стані, передбачається його корчування та подальше озеленення території новими деревами - як плодовими, так і декоративними. Це будуть зелені насадження обмеженого користування. Створення озелених територій загального користування детальним планом не передбачається.						
									Лист
							2024		
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			44

Земельна ділянка площею 9,2695га призначена для ведення садівництва. ДПТ планується виконати її поділ, та її частину орієнтовною площею 6,0910 га використовувати за існуючим цільовим призначенням «для індивідуального садівництва». На решті території вищезазначеної земельної ділянки сформувати ділянку площею 3,1785га, передбачивши її використання зі зміною цільового призначення на 07.01 «Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення».

Проектним рішенням передбачається формування груп будинків садової забудови з відповідною інженерно-дорожньою інфраструктурою, для організації відпочинку громадян, ведення садівництва та городництва з будівництвом садових будинків для тимчасового проживання.

На проектних ділянках рекреаційного призначення планується розташувати комплекс відпочинку, я складі якого готелі, SPA-комплекс, ресторанний комплекс, спортивні споруди, басейни, тощо.

III.3. Обмеження у використанні земельних ділянок.

III.3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.

III.3.1.1. Межі відповідних обмежень у використанні земельних ділянок, які повинні бути встановлені в результаті реалізації проектних рішень детального плану території.

Формуємо перелік обмежень щодо використання земель в межах детального плану території відповідно до Додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок» до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051:

у використанні існуючої земельної ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245:

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкту енергетичної системи (ЛЕМ 6кВ), площа, на яку поширюється обмеження 1.0663 га (підстава виникнення обмеження Закон України "Про ринок електричної енергії" 13.04.2017), зміна площі обмеження на проектний період зумовлена планованим перенесенням трансформаторної підстанції та частковим демонтуванням ЛЕМ 6кВ;

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання низького тиску), площа, на яку поширюється обмеження 0.0174 га, (підстава виникнення обмеження Закон України «Про трубопровідний транспорт»);

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		45

05.03 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах, площа, на яку поширюється обмеження 5.6207га, (підстава виникнення обмеження (Земельний Кодекс України, Водний Кодекс України);

07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, передбачається встановлення обмеження шляхом встановлення земельного сервітуту, проїзд через греблю ставка та далі по існуючій дорозі , площа, на яку поширюється обмеження 0,0519га.

Наступне обмеження, яке наявне згідно Витягу з ДЗК (номер витягу НВ-5100193582024) 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (ЛЕМ 0,4кВ), площа, на яку поширюється обмеження 0.0676га, (підстава виникнення обмеження Закон України "Про ринок електричної енергії" 13.04.2017), передбачається до припинення в зв'язку з планованим демонтуванням ЛЕМ 0,4кВ;

у використанні існуючої земельної ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 (садівництво після поділу):

02.01.4 Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання (існуючий водовід діаметром 1400), площа, на яку поширюється обмеження 0,0243га (підстава встановлення обмеження Закон України "Про трубопровідний транспорт";

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання низького тиску), площа, на яку поширюється обмеження 0,0057га (підстава виникнення обмеження Закон України «Про трубопровідний транспорт»");

05.03 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах, площа, на яку поширюється обмеження 0.0599га, (підстава виникнення обмеження (Земельний Кодекс України, Водний Кодекс України);

07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, передбачається встановлення обмеження шляхом встановлення земельного сервітуту, проїзд по дорозі , площа, на яку поширюється обмеження 0,0268га.

Після розроблення проектів окремих об'єктів також мають бути встановлені наступні обмеження:

03.01 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта, проектні каналізаційні очисні споруди типу «BIOTAL B25» та очисні споруди дощових вод типу «Джерело», споруди, площа, на яку поширюється обмеження 0,0157га (орієнтовно, має бути уточнене при проектуванні), дане обмеження повинне бути

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		
							46

встановлене після розроблення проекту прив'язки очисних споруд, яким може бути уточнене місце їх розташування.

у використанні земельної ділянки, яка виникає в зв'язку з поділом ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 (рекреація згідно рішень ДПТ):

02.01.4 Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання (існуючий водовід діаметром 1400), площа, на яку поширюється обмеження 0,3406га (підстава встановлення обмеження Закон України "Про трубопровідний транспорт";

01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання низького тиску), площа, на яку поширюється обмеження 0,0458га (підстава виникнення обмеження Закон України «Про трубопровідний транспорт»");

05.03 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах, площа, на яку поширюється обмеження 0.1211га, (підстава виникнення обмеження (Земельний Кодекс України, Водний Кодекс України);

Після розроблення проектів окремих об'єктів також мають бути встановлені наступні обмеження:

03.01 Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта, проектні каналізаційні очисні споруди типу «BIOTAL B25» та очисні споруди дощових вод типу «Джерело», споруди, площа, на яку поширюється обмеження 0,0157га), дане обмеження повинне бути встановлене після розроблення проекту прив'язки очисних споруд, яким може бути уточнене місце їх розташування.

Наступне обмеження, яке наявне згідно топографо-геодезичного знімання, 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (ЛЕМ 6 кВ), площа, на яку поширюється обмеження 0.3962га, (підстава виникнення обмеження Закон України "Про ринок електричної енергії" 13.04.2017), передбачається до припинення в зв'язку з планованим перенесенням трансформатора та демонтуванням цієї ділянки ЛЕМ 6кВ.

Територія ДПТ, відповідно до додатків 59 (Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок) та 60 (Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок) до Постанови КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 р. (зі змінами) «Порядок ведення Державного земельного

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
47

кадастру», в результаті реалізації рішень детального плану передбачається до віднесення:

- по ділянці з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 до виду функціонального призначення 20103.0 «території рибогосподарських підприємств» (код класифікаційного угруповання підгрупа 2 - виробничі території, клас 01- території виробничих підприємств, підклас 03, код виду функціонального призначення території 20103.0, назва виду функціонального призначення території - території рибогосподарських підприємств. Одним із переважних (основних) видів цільового призначення земельних ділянок для визначеного виду функціонального призначення території в даному виді функціонального призначення є код 10.07 КВЦПЗ «Для рибогосподарських потреб». В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 08.01; 10.07 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02 щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051;

- по ділянці з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 передбачається детальним планом поділ, при цьому:

частина ділянки орієнтовною площею 6,0910га планується використовувати без зміни цільового призначення, ця територія буде віднесена до виду функціонального призначення 30102.0 «території під багаторічними насадженнями» (код класифікаційного угруповання підгрупа 3 – сільськогосподарські території, клас 01- сільськогосподарські території, підклас 02, код виду функціонального призначення території 30102.0, назва виду функціонального призначення території - території під багаторічними насадженнями. Одним із переважних (основних) видів цільового призначення земельних ділянок для визначеного виду функціонального призначення території в даному виді функціонального призначення є код 01.05 КВЦПЗ «Для індивідуального садівництва». В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 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 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051;

іншу частину земельної ділянки орієнтовною площею 3,1785га планується використовувати зі зміною цільового призначення землі та

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			48

Проектне використання території, яке передбачається даним детальним планом, не суперечить обмеженням, що встановлюються.

З режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, на території проектування наявний водний об'єкт – ставок, з наявністю якого пов'язані обмеження на використання земель прибережної захисної смуги та водоохоронної зони.

Проектні об'єкти не є режимоутворюючими, так як з їх будівництвом не виникає нових обмежень, крім обмежень на використання охоронних та санітарно-захисних зон мереж та споруд інженерного забезпечення (режимоутворюючий об'єкт - об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини (пам'ятка культурної спадщини та її територія, об'єкт культурної всесвітньої спадщини, буферна зона, історичний ареал населеного місця, історико-культурний заповідник, історико-культурна заповідна територія), акваторія морського порту, військовий об'єкт, інший

Взам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв. № подл.					
наявності якого встановлюється обмеження на використання санітарно-захисної смуги об'єкту водопостачання. Проектні об'єкти не є режимоутворюючими, так як з їх будівництвом не виникає нових обмежень, крім обмежень на використання охоронних та санітарно-захисних зон мереж та споруд інженерного забезпечення (режимоутворюючий об'єкт - об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини (пам'ятка культурної спадщини та її територія, об'єкт культурної всесвітньої спадщини, буферна зона, історичний ареал населеного місця, історико-культурний заповідник, історико-культурна заповідна територія), акваторія морського порту, військовий об'єкт, інший					
					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док.	Підпис	Дата
ДПТ-2409-160 - ПЗ					Лист
					49

визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель - ст.1 Закону України «Про державний земельний кадастр»).

III.3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.

Після реалізації проектних рішень на території будуть встановлені наступні обмеження:

Після конкретизації проектних рішень по будівництву інженерного забезпечення на стадії проектування будівель та споруд повинні бути встановлені охоронні зони та санітарно-захисні зони мереж та споруд інженерного забезпечення.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» охоронні зони мереж (відстані (м) по горизонталі (у світлі) в обидві сторони від мережі становлять):

- для мережі електропостачання (0,4кВ) – по 2м в обидві сторони;
- для мережі електропостачання (6кВ) – по 10м в обидві сторони;
- для мережі газопостачання низького тиску – по 2м в обидві сторони;
- для мережі водопостачання - по 5 м в обидві сторони;
- для мережі каналізування – по 3 м в обидві сторони;
- для водонапірної вежі - перший пояс зони санітарної охорони 15м навкруги споруди, але згідно п.15.2.3.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі» перший пояс ЗСО окремо розташованої водонапірної башти, а також насосної станції, що працює без розривання струменю (саме такі об'єкти передбачається застосувати), допускається не передбачати, тому проектним рішенням ДПТ перший пояс зони санітарної охорони для водонапірної башти не передбачається;
- для споруд каналізування «ВІОТАЛ В25» та «Джерело» - санітарно-захисна зона 5м навкруги споруди.

III.4 Функціональне зонування території детального планування

Функціональне зонування території проектування виконане з урахуванням технологічних зв'язків, відповідних санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, містобудівних обмежень.

III.4.1 Функціональні зони.

III.4.1.1 Існуючі та проектні функціональні зони.

На дану територію відсутній план зонування, тому існуючі функціональні зони визначені по фактичному використанню.

Взам. інв. №							
	Підпис і дата						
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		50

Існуючі функціональні зони на території проектування на час розроблення детального плану наступні:

В- виробнича зона (територія рибогосподарських підприємств);

С- сільськогосподарська зона (зона індивідуального садівництва).

Проектні функціональні зони з урахуванням рішень даного детального плану наступні:

В- виробнича зона (територія рибогосподарських підприємств);

С- сільськогосподарська зона (зона індивідуального садівництва);

Р- рекреаційна зона (зона розміщення рекреаційних закладів).

III.4.1.2 Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Згідно додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 віднесена до виду функціонального призначення 20103.0 «території рибогосподарських підприємств» (код класифікаційного угруповання підгрупа 2 - виробничі території, клас 01- території виробничих підприємств, підклас 03, код виду функціонального призначення території 20103.0, назва виду функціонального призначення території - території рибогосподарських підприємств. Одним із переважних (основних) видів цільового призначення земельних ділянок для визначеного виду функціонального призначення території в даному виді функціонального призначення є код 10.07 КВЦПЗ «Для рибогосподарських потреб». В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 08.01; 10.07 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02 щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051;

По земельній ділянці з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 передбачається детальним планом поділ, при цьому частину ділянки орієнтовною площею 6,0910га планується використовувати без зміни цільового призначення, ця територія буде віднесена до виду функціонального призначення 30102.0 «території під багаторічними насадженнями» (код класифікаційного угруповання підгрупа 3 – сільськогосподарські території, клас 01- сільськогосподарські території, підклас 02, код виду функціонального призначення території 30102.0, назва виду функціонального призначення території - території під багаторічними насадженнями. Одним із переважних (основних) видів цільового призначення земельних ділянок для визначеного виду функціонального

Взам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № подл.							Лист
							2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	51
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата				

призначення території в даному виді функціонального призначення є код 01.05 КВЦПЗ «Для індивідуального садівництва». В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 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 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051.

Іншу частину земельної ділянки орієнтовною площею 3,1785га планується використовувати зі зміною цільового призначення землі та віднести на проектний період до виду функціонального призначення 40102.0 «території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла» (код класифікаційного угруповання підгрупа 4 – Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території, клас 01- рекреаційно-туристичні території, підклас 02, код виду функціонального призначення території 40102.0, назва виду функціонального призначення території - території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла. Одним із переважних (основних) видів цільового призначення земельних ділянок для визначеного виду функціонального призначення території в даному виді функціонального призначення є код 07.01 КВЦПЗ «Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення». В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051.

III.4.1.3 Правовий режим, умови та обмеження використання територій в кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, визначені для містобудівних потреб, ландшафтної організації територій, які встановлені генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом на території детального планування.

З урахуванням вимог відповідних нормативно-правових актів щодо режиму використання територій визначаються:

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
									ДПТ-2409-160 - ПЗ	52
								2024		
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата					

- монофункціональні території, які можуть використовуватись переважно для виконання однієї однорідної функції у межах визначеного законодавством особливого правового режиму їх використання;

- території лімітованого використання, які розташовані в межах територій охоронних зон об'єктів, що відповідно до вимог вказаних актів вимагає обмеженого режиму використання (зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель, інші зони, де законодавством встановлюються планувальні обмеження використання території);

- території багатофункціонального використання, які можуть використовуватись для виконання багатьох різнорідних функцій в межах адміністративно-територіальної одиниці.

Територія детального планування розташована за межами населених пунктів, на такі території дія генеральних планів населених пунктів не розповсюджується. Комплексний план на територію Височанської територіальної громади не розроблявся. Правовий режим, умови використання в кожній зоні визначаються з урахуванням наявних обмежень, які детально описані у відповідних розділах текстової частини та позначені на графічних матеріалах. Містобудівна документація вищого рівня (Схема планування території Харківської області) визначає функціональне зонування території детального планування як зону містобудівного освоєння за межами населених пунктів. Рішення детального плану не суперечать рішенням Схеми планування Харківської області.

ІІІ.4.2 Вид функціонального призначення території, її розподіл, режим використання.

Даним детальним планом передбачається розміщення об'єкту рекреаційного призначення та садової забудови, а саме, комплексу відпочинку та груп садових будинків, тобто, передбачається надання території функції рекреаційної та садівництва, залишається без змін виробнича функція ділянки водного фонду.

Основними вимогами до об'єкта є:

- забезпечення міцності та стійкості згідно з ДБН В. 1.2-6; забезпечення пожежної безпеки згідно з ДБН В. 1.2-7;

- забезпечення безпеки життя і здоров'я людини та захисту навколишнього природного середовища згідно з ДБН В.1.2-8, ДБН А.2.2-1, ДБН В. 1.2-4 та ДСТУ Б А.2.2-7;

- забезпечення безпеки експлуатації з виключенням ризиків нещасних випадків згідно ДБН В. 1.2-9;

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
53

- захист від шуму згідно з ДБН В. 1.2-10;
- економія енергії, водних ресурсів згідно з ДБН В. 1.2-11.

Необхідно дотримуватись вимог ДБН В. 1.2-2:2006 1.1 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів». Ці норми поширюються на проектування будівельних конструкцій та основ будівель і споруд, що зводяться, і встановлюють основні положення та правила щодо визначення навантажень і впливів, а також їхніх сполучень. Навантаження і впливи на будівельні конструкції і основи будівель та споруд, що відрізняються від традиційних, а також ті, що мають спеціальне походження треба визначати за спеціальними технічними умовами і нормами, які доповнюють та уточнюють положення цих норм.

На підставі комплексного аналізу містобудівної ситуації та у відповідності до прийнятого архітектурно-планувального рішення детальним планом території передбачено відповідний розподіл території за видами функціонального використання:

- територія сільськогосподарського призначення (садівницька забудова);
- територія об'єктів рекреації;
- територія виробнича (рибогосподарське підприємство).

Проектом передбачено розміщення забудови шляхом нового будівництва об'єктів на території в межах проектних земельних ділянок. Об'єкти будівництва, наявні на території прибережної захисної смуги, але згідно договору купівлі – продажу розташовані на суміжній ділянці садівництва, а також ті, на які відсутні правовстановлюючі документи, плануються до демонтування, позначені на графічних матеріалах.

На вибір місця для розташування забудови також вплинули містобудівна ситуація, що характеризується наявністю інвестиційних пропозицій по будівництву об'єктів рекреації та садівництва, наявність автошляху з твердим покриттям, об'єктів інженерного забезпечення.

Детальним планом території визначені основні параметри та містобудівні умови для будівництва вищезазначених об'єктів.

Параметри об'єктів, що влаштовуються, повинні відповідати діючій нормативній та законодавчій базі та виходять з містобудівних умов, що склалися "Містобудівні умови і обмеження земельної ділянки" дивись у складі даного проекту.

При розробці структурно-планувальної організації та забудови території враховувалися такі фактори:

- дані схеми планування Харківської області;
- існуюча містобудівна ситуація;

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			54
					2024				

- природно-ландшафтна характеристика району.

На підставі комплексного аналізу містобудівної ситуації та у відповідності до прийнятого архітектурно-планувального рішення детальним планом території передбачено відповідний розподіл території за видами функціонального використання:

- територія виробнича (рибогосподарське підприємство);
- територія сільськогосподарська (індивідуальне садівництво з будівництвом садових будинків);
- територія об'єктів для відпочинку.

Всі будівлі та споруди на території проектування мають бути розміщені з урахуванням вимог будівельних норм, норм пожежної безпеки та виробничої санітарії, ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди», ДБН В.2.2-20:2008 "Готелі", ДБН В.2.2-25:2009 "Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)", ДБН В.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», Кодексу цивільного захисту; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» Правила пожежної безпеки в Україні, затверджені наказом МВС України від 30.12.2014р. № N 1417, зареєстровані в Мін'юсті 05 березня 2015 р. за N 252/26697.

Відповідно до таблиці 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» нормативна кількість 15-20 машино-місць на 100 відпочиваючих у готелях . Два готелі передбачаються орієнтовно по 25місць, тобто, загальна кількість відпочиваючих очікується на рівні 50осіб, тобто, достатньо 10 машиномісць. Детальним планом передбачається розміщення 2-х паркувальних майданчиків на 24 машиномісця та на 25 машиномісць на відстані орієнтовно 11м та 15м від проектованої адміністративної будівлі та готелю (мінімальна нормована відстань згідно п.15.2.10 ДБН Б.2.2-12:2019 від громадських будинків III ступеня вогнестійкості (зазначені будівлі передбачаються III ступеня вогнестійкості) складає 10м). Також передбачається відкрита автостоянка на 50 машиномісць для зберігання легкового автотранспорту мешканців садових будинків.

Детальним планом території передбачено, що всі будівлі і споруди даних містобудівних об'єктів мають відповідати таким вимогам, як архітектурна виразність, своєрідність і сучасність зовнішнього вигляду при застосуванні прогресивних сучасних матеріалів, конструкцій і технологій.

Інженерне забезпечення об'єктів передбачено у відповідності до діючих нормативних документів.

Деталізація об'єктів та уточнення техніко-економічних показників має бути проведена на наступних стадіях проектування.

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		55

На вибір місця для розташування забудови вплинули інвесторські наміри власника та користувача ділянок, наявність інженерних мереж та містобудівна ситуація.

Територію до розвитку інфраструктури вибрано з урахуванням даних Державного земельного кадастру. На вибір місця для розташування забудови також вплинули містобудівна ситуація, що характеризується наявністю вільної від забудови території, наявності інженерного забезпечення у даному районі.

На подальших стадіях проектування передбачити дотримання вимог ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» щодо забезпечення безпеки людей у разі виникнення пожежі, пожежної безпеки конструктивних та об'ємно-планувальних рішень, обладнання будинків, приміщень інженерно-технічними засобами захисту від пожежі, зокрема, забезпечивши нормативну ступень вогнестійкості проєктованих будівель і споруд громадської забудови відповідно до вимог, зокрема, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Режим використання та забудови території проектування визначається з урахуванням наявних планувальних обмежень. Всі обмеження існуючі та проєктні перелічені у відповідних розділах та повинні бути враховані на подальших проєктних етапах.

Зважаючи на наміри замовника, вигідне розміщення ділянки для розміщення на ній проєктних об'єктів, детальним планом передбачено раціональне розміщення забудови з визначенням наступних основних регламентів.

Планувальним регламентом передбачається:

- визначення принципової планувальної структури території, що розглядається для забезпечення функціонування об'єктів проектування, забезпечення місцями для паркування;
- раціональне використання території.

Функціональним регламентом передбачається віднесення території до рекреаційних, садівницьких та виробничих (рибогосподарських) територій з встановленням існуючих та проєктних обмежень.

III.4.3. Переважний та супутні види цільового призначення земельних ділянок.

Ділянка у вигляді багатокутника, планування якої здійснюється в процесі розроблення даного детального плану, знаходиться за межами

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
									56	
			Ізм.	Кіл.	Лист	№ док.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	
						2024				

населених пунктів поблизу селища Високий на території Височанської селищної територіальної громади..

Для благоустрою ставка та прибережної захисної смуги ставка передбачається земельна ділянка водного фонду, призначена для рибогосподарських потреб, площею 12.8188га. Планується використання ділянки без зміни виду цільового призначення для рибогосподарських потреб (код КВЦПЗ 10.07). Пропонуємо залишити саме цей код, так як він цілком відповідає функціональному призначенню території, яку планується використовувати для рибогосподарських потреб (передбачається лише об'єкти благоустрою - рибальські сижі, доріжки, тощо. В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 08.01; 10.07 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02 щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051.

Для розміщення садових будинків, підсобних, допоміжних та інженерних споруд передбачається частина земельної ділянки, призначеної для індивідуального садівництва, площею 6,0910га (планується побудувати орієнтовно 40 садових будинків з об'єктами благоустрою та інженерної інфраструктури). В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 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 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051. Відповідно до п.8.3.2 ділянки садової забудови входять до багатофункціональних позаміських ландшафтних територій.

Для розміщення об'єктів рекреації (відпочинку та спорту) та допоміжних будівель та споруд (двох готелів, ресторану, SPA- комплексу, адміністративної будівлі, тощо) передбачається земельна ділянка площею 3,1785га, яка формується шляхом поділу земельної ділянки для індивідуального садівництва зі зміною цільового призначення. В проектному використанні, мають бути встановленні наступні обмеження: цільове призначення сформованої земельної ділянки повинне відповідати кодам 03.08; 03.17; 07.01; 08.01; 10.08 щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.03; 03.05; 04.10; 07.02; 03.07; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			57
					2024				

8. Відстані від об'єктів, які проектуються, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: згідно ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019.

9. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони) – Територія проектування розташована поза межами зон охорони пам'яток культурної спадщини, історичних ареалів та зон охоронюваного ландшафту. Планувальні обмеження (зокрема, прибережна захисна смуга ставка, охоронні зони мереж та споруд інженерного забезпечення) зазначені на графічній частині детального плану.

10. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди».

11. Охоронювані зони інженерних комунікацій: при проектуванні витримати режим використання охоронних зон існуючих та тих, що проектується, мереж інженерного забезпечення;

12. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: при проектуванні виконати інженерні вишукування.

13. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): зовнішній благоустрій ділянок рекреаційної та садової забудови виконати з улаштуванням огорожі, проїздів, пішохідних доріжок, декоративного озеленення та квіткового оформлення, благоустрій території виконати із застосуванням сучасних матеріалів та виробів брукування. На виробничій території передбачити рибальські сижі, доріжки, лави, тощо. Розробити вертикальне планування території. Передбачити тверде покриття проїзної частини.

14. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: на подальших стадіях проектування забезпечити дотримання вимог ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів", ДБН В.2.3-4:2015 "Автомобільні дороги».

15. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: передбачити будівництво 3-х майданчиків для тимчасового паркування легкового автотранспорту. Кількість місць паркування транспортних засобів – розрахункова (рішення ДПТ – відкриті автостоянки для зберігання легкових автомобілів на 24 машиномісця та на 25 машиномісць, на відстані 15м від проектного готелю та 11м від

Взам. інв. №									
Підпис і дата									
Інв. № подл.									
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист	59

адміністративної будівлі (мінімальна нормована відстань згідно п.15.2.10 ДБН Б.2.2-12:2019 від громадських будинків III ступеня вогнестійкості (зазначені будівлі передбачаються III ступеня вогнестійкості) складає 10м), та паркувальний майданчик на 50 машиномісць для зберігання автомобілів мешканців садових будинків.

16. Вимоги щодо забезпечення потреб маломобільних груп населення: На наступних стадіях проектування повинні бути забезпечені вимоги законодавства щодо створення безбар'єрного середовища для осіб з інвалідністю і інших маломобільних груп населення згідно ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».

III.5. Забудова територій та господарська діяльність

III.5.1. Розміщення житлового фонду.

Даним детальним планом житлове будівництво не передбачається.

III.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.

Даним детальним планом розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається

III.5.3. Розміщення виробничих об'єктів.

Згідно договору оренди земельної ділянки водного фонду від 22.05.2001року та Додаткової угоди до цього договору від 30.05.2024року земельна ділянка з кадастровим номером 632515 67 00;0 1: 011:0245 площею 12.8188 га перебуває в користуванні на умовах оренди у фермерського господарства «Яблуневе». В складі цієї земельної ділянки є ставок площею 6,4655га (згідно витягу з ДЗК та водного паспорту). Ділянка надана для рибогосподарських потреб- код цільового призначення землі 10.07 відноситься до виробничих територій. Цю територію планується використовувати без зміни призначення земельної ділянки. Тобто, на цій земельній ділянці проектними рішеннями планується і надалі провадження виробничої діяльності по вирощуванню та вилову риби (існуючий виробничий об'єкт). Будь- яких будівель на даній території не передбачається, крім об'єктів благоустрою - доріжок, рибальських сиж, альтанок, майданчиків відпочинку, тощо. Будь-яких додаткових обмежень використання земель на прилеглих територіях в зв'язку з наявністю даного рибогосподарського підприємства не виникає.

III.5.4. Збереження традиційного середовища.

Межі та режими використання

Інв. № подл.	Взам. інв. №					ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
	Підпис і дата						60
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата		

використовувати без зміни призначення земельної ділянки. Тобто, на цій земельній ділянці проектними рішеннями планується і надалі провадження виробничої діяльності по вирощуванню та вилову риби (існуючий виробничий об'єкт). Будь- яких будівель на даній території не передбачається, крім об'єктів благоустрою - доріжок, рибальських сиж, альтанок, майданчиків відпочинку, тощо. Будь-яких додаткових обмежень використання земель на прилеглих територіях в зв'язку з наявністю даного рибогосподарського підприємства не виникає.							
III.5.4. Збереження традиційного середовища.							
Межі та режими використання							

Збереження традиційного характеру середовища історичних населених місць та інших територій.

Об'єкти всесвітньої спадщини та об'єкти культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини", і традиційний характер середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), цілісних історичних архітектурно-містобудівних утворень в історичних ареалах населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, та історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій підлягають охороні, а використання їх територій підлягає спеціальному регулюванню.

Для пам'яток культурної спадщини визначаються і затверджуються в установленому порядку межі та режими використання територій та зон охорони.

Планування і забудова територій здійснюється при дотриманні затверджених належним чином меж та режимів використання територій пам'яток культурної спадщини, зон охорони пам'яток культурної спадщини, режимів використання та регулювання забудови історичних ареалів населених місць, а також об'єктів всесвітньої спадщини, їх буферних зон, планів організації територій історико-культурних заповідників та історико-культурних заповідних територій, правового режиму охоронюваних археологічних територій, які встановлюються з метою захисту автентичності і цілісності пам'яток культурної спадщини, історично цінних архітектурно-містобудівних якостей традиційного характеру середовища, контекстного середовища навколо окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, відповідно до особливостей використання земель історико-культурного призначення, визначених законодавством, та ландшафтів, що охороняються.

Територія проектування знаходиться за межами населених пунктів.

Об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон, об'єктів культурної спадщини, їх територій, історичних ареалів населених місць, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій; охоронюваних археологічних територій, музеїв в межах території розроблення детального плану немає.

На території розробки ДПТ відсутні землі історико-культурного призначення.

На території, щодо якої розробляється детальний план, об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 статтею 2 Закону України «Про

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
									ДПТ-2409-160 - ПЗ	
			2024						61	
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата					

охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку, не зафіксовано.

З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони і буферні зони. Такі зони також не розповсюджуються на територію проектування. Таким чином, об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон, пам'яток культурної спадщини, у тому числі археологічних, історичних ареалів населених місць, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та їх зон охорони, які встановлені відповідно до законодавства, на території проектування не зафіксовано.

Згідно вимог діючого законодавства у сфері охорони культурної спадщини:

- на археологічних територіях що охороняються, у межах зон охорони пам'яток забороняються архітектурні, містобудівні, ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»);

- будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовника зазначених робіт (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини (ст.37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи

Взам. інв. №		спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовника зазначених робіт (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»). З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини (ст.37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»). Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи	
Підпис і дата			
Інв. № подл.			

						ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата		62

пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

Згідно ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються зони охорони (охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару) і буферні зони.

Межі та режими використання зон охорони визначаються науково-проектною документацією, що складається за результатами проведених досліджень. Режим використання зон охорони встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель). Порядок визначення меж і режимів використання зон охорони, затвердження науково-проектної документації та внесення змін до неї встановлюється Кабінетом Міністрів України. Зміна визначених меж і режимів використання зон охорони здійснюється відповідно до закону. У межах зон охорони забороняється проведення: робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови; будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

З метою збереження фізичного стану нерухомих об'єктів культурної спадщини необхідно передбачати відстані від них до транспортних та інженерних комунікацій відповідно до п. 13.1.11 ДБН 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
63

Відповідно до п. 28 Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 детальні плани територій не можуть змінювати правові режими режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проекту, детальний план не передбачає такої зміни.

В даному проекті детального плану території передбачається врахування основних вимог щодо збереження об'єктів культурної спадщини відповідно до вимог чинного законодавства України у сфері охорони культурної спадщини, а саме:

1. Об'єкти культурної спадщини, які знаходяться на території України, у межах її територіального моря та прилеглої зони, охороняються державою.

2. Пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини», і традиційний характер середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів) підлягають охороні, а використання їх територій підлягає спеціальному регулюванню. Планування і забудова територій здійснюється відповідно до особливостей використання земель історико-культурного призначення, визначених чинним законодавством України (п. 13.1.1; 13.1.3 ДБН 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

3. Пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця. Переміщення (перенесення) пам'ятки на інше місце допускається як виняток у випадках, коли неможливо зберегти пам'ятку на місці, за умови проведення комплексу наукових досліджень з вивчення та фіксації пам'ятки (обміри, фотофіксація тощо). Надання дозволу на переміщення (перенесення) пам'яток культурної спадщини належить до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Міністерства культури України (п.8 ч. II ст. 5; ст. 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

4. Усі власники пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи їх частин або уповноважені ними органи (особи) незалежно від форм власності на ці об'єкти зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір (ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

5. Власник або уповноважений ним орган, користувач зобов'язані утримувати пам'ятку в належному стані, своєчасно провадити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до цього Закону та охоронного договору.

Взам. інв. №						
Підпис і дата						
Інв. № подл.						
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ
					2024	Лист
						64

6. Використання пам'ятки має здійснюватися відповідно до визначених або встановлених режимів використання, у спосіб, що потребує якнайменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоби тощо. Режими використання пам'ятки визначаються науково-проектною (науково-дослідною) документацією, що складається за результатами проведених досліджень. До визначення у встановленому порядку режиму використання пам'ятки відповідно до частини другої цієї статті режим використання пам'ятки встановлюється відповідно до режимів використання, рекомендованих в обліковій документації або в охоронному договорі. У разі невизначення режиму використання пам'ятки в обліковій документації, охоронному договорі на пам'ятці допускаються лише консервація, реставрація, музеєфікація, ремонт, пристосування. Відомості про режими використання пам'ятки (у тому числі режими, встановлені відповідно до абзаців першого і другого цієї частини) вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру як обмеження у використанні земель (ст. 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

7. Забороняється змінювати призначення пам'ятки, її частин та елементів, робити написи, позначки на ній, на її території та в її охоронній зоні без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

8. У разі виникнення загрози для збереженості пам'ятки її власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані негайно повідомити про це орган охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій та орган місцевого самоврядування, на території якого розташована пам'ятка (ст. 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

9. Розміщення реклами на пам'ятках національного значення, в межах зон охорони цих пам'яток, історичних ареалів населених місць здійснюється на підставі дозволу, що оформлюється (видається) відповідно до Закону України "Про рекламу" за участю центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини. Розміщення реклами на пам'ятках місцевого значення, в межах зон охорони цих пам'яток, історичних ареалів населених місць здійснюється на підставі дозволу, що оформлюється (видається) відповідно до Закону України "Про рекламу" за участю органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим,

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
65

обласної, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій (ст. 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

10. Консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток національного значення здійснюються лише за наявності письмового дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації (п.1 ст. 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»); консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток місцевого значення здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу виконавчої влади обласної державної адміністрації на підставі погодженої з ним науково-проектної документації (п.1 ст. 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

11. Розробленню проектів консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту, пристосування пам'яток передують проведення необхідних науково-дослідних робіт, у тому числі археологічних і геологічних (п.2 ст. 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

12. Роботи із збереження об'єктів культурної спадщини проводяться згідно з реставраційними нормами та правилами, погодженими центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини. Будівельні норми та правила застосовуються у разі проведення робіт із збереження об'єкта культурної спадщини лише у випадках, що не суперечать інтересам збереження цього об'єкта (п.3 ст. 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

13. У разі, коли пам'ятці загрожує небезпека пошкодження, руйнування чи знищення, власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані привести цю пам'ятку до належного стану (змінити вид або спосіб її використання, провести роботи з її консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту та пристосування). Якщо власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, самостійно не здійснюють заходів, передбачених у частині першій цієї статті, то відповідний орган охорони культурної спадщини може зобов'язати їх здійснити ці заходи, видавши відповідне розпорядження. (ст. 27 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

14. Вимоги органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших зацікавлених органів щодо умов утримання та використання пам'яток не можуть призводити до змін пам'яток і не повинні погіршувати їхню

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			66

естетичну, історичну, мистецьку, наукову чи художню цінність (ст. 28 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

15. На фізичну або юридичну особу, діяльність якої негативно позначається на стані пам'ятки (створює загрозу знищення, руйнування, пошкодження, спотворення пам'ятки), покладається обов'язок вжити заходів, погоджених з відповідним органом охорони культурної спадщини, для запобігання такій загрозі та підтримання пам'ятки в належному стані за власні кошти (ст. 29 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

16. Приписи органів охорони культурної спадщини є обов'язковими для виконання всіма юридичними та фізичними особами. Органи місцевого самоврядування, на території яких не створено органів охорони культурної спадщини, зобов'язані заборонити будь-яку діяльність юридичних або фізичних осіб, що створює загрозу пам'ятці, негайно повідомивши про це відповідний орган охорони культурної спадщини місцевого органу виконавчої влади. Органи місцевого самоврядування зобов'язані повідомляти відповідні органи охорони культурної спадщини про бездіяльність власника або уповноваженого ним органу, особи, яка набула права володіння, користування чи управління, що створює загрозу пам'ятці. (ст. 30 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

17. Об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини; особі, яка набула права володіння, користування чи управління пам'яткою, за винятком наймача державної або комунальної квартири (будинку), забороняється передавати цю пам'ятку у володіння, користування чи управління іншій особі без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 18 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

18. У разі продажу пам'ятки (крім пам'ятки, яка не підлягає приватизації) власник або уповноважений ним орган зобов'язаний у письмовій формі повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини із зазначенням ціни та інших умов продажу (ст. 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

19. Режим використання території пам'ятки встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель). Будь-яка діяльність у межах території пам'ятки має здійснюватися з дотриманням режиму використання пам'ятки, у тому числі, всіх обмежень у використанні земель,

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист	
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ				67
					2024					

зокрема, у сфері забудови (п. 2 ст. 14¹ Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

20. У межах території пам'ятки (крім територій пам'яток археології) забороняється:

проведення робіт з нового будівництва, а також будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту, або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється;

розміщення пов'язаних фундаментом із землею (грунтом) тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, нових елементів благоустрою (крім засобів зовнішньої реклами, що розміщені з дотриманням правил, затверджених у межах повноважень органами місцевого самоврядування, щодо типів (видів) рекламних засобів з урахуванням зонування території та/або місць їх розміщення згідно з текстовими та графічними матеріалами).

Не вважається порушенням режиму території пам'ятки, навіть якщо це призведе до зменшення відстані від будівлі або споруди до пам'ятки, що охороняється, виконання відповідно до законодавства робіт з:

-облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення;

-термомодернізації будівель та споруд.

Земляні роботи на території пам'ятки проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.

Не потребують обов'язкового проведення попередніх археологічних розвідок роботи з:

-сінокосіння;

-городництва;

-неглибокої оранки;

-випасання худоби;

-дорожніх робіт;

-обстеження, ремонту, переукладання інженерних мереж;

- благоустрою (крім розміщення на території пам'яток археології нових елементів благоустрою, тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, засобів зовнішньої реклами, пов'язаних фундаментом із землею (грунтом), при закладанні фундаменту на глибині більше 0,5 метра у разі відсутності на таких територіях інженерних мереж);

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
68

25. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (п.1,2 ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»).

26. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

27. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

28. Усі пам'ятки археології, в тому числі ті, що знаходяться під водою, включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, є державною власністю. Такі рухомі предмети підлягають віднесенню до державної частини Музейного фонду України, обліку та збереженню у порядку, визначеному законодавством (ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

29. На територіях зон охорони археологічного культурного шару слід враховувати необхідність проведення археологічних досліджень з обов'язковою умовою проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження і всіх виявлених знахідок, та інших матеріальних залишків. (п. 13.1.8 ДБН 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

30. Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України (ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»).

31. Розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для функціонування таких споруд, може здійснюватися на земельних ділянках усіх категорій земель (крім земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення) без зміни цільового призначення земельної ділянки. Розміщення на зазначених земельних ділянках інших об'єктів здійснюється відповідно до цільового призначення земельних ділянок (підпункт 3 пункту 27 розділу X Земельного кодексу України).

III.6. Обслуговування населення.

Рішення даного детального плану не передбачають збільшення чисельності населення, а покликані задовольнити потреби мешканців

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист 70
					2024		

5. Садові будинки 1-поверхові, орієнтовно 40 одиниць, орієнтовною середньою площею забудови 80кв.м.

Крім того, планується розташування спортивних та дитячих майданчиків, сцени, відкритих басейнів, рибальських сиж, очисних споруд, пожежних резервуарів, тощо.

На вибір місця для розташування забудови вплинули містобудівна ситуація, що характеризується розміщенням території поряд з водним об'єктом та наявність мереж інженерного забезпечення.

Інженерне забезпечення об'єктів передбачено у відповідності до діючих нормативних документів.

Деталізація об'єктів та уточнення техніко-економічних показників має бути проведена на наступних стадіях проектування.

III.7. Транспортна мобільність та інфраструктура.

III.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.

Територія, на яку розроблено детальний план, з північного сходу включає в себе частину під'їзної дороги від автодороги загального користування державного значення М03 Харків — Сімферополь — Алушта — Ялта, яка пролягає на відстані орієнтовно 200м від ділянки проектування. Під'їзд до території проектування передбачається здійснювати по цій дорозі. Рішенням детального плану пропонується залишити дорожню мережу без змін. Даний під'їзд не має твердого покриття, а має лише щебеневе. Детальним планом передбачається провести благоустрій цієї під'їзної дороги з улаштуванням твердого покриття. Тип покриття та його конструкцію необхідно визначити при розробці проекту реконструкції під'їзної дороги.

На відстані орієнтовно 100м від ділянки проектування розташована залізниця, залізничний зупиночний пункт Науковий розташований на відстані орієнтовно 500м від ділянки проектування.

В межах території рух автотранспорту забезпечується існуючим та проектними проїздами, які зазначені орієнтовно на графічній частині ДПТ. Пішохідний рух організовується пішохідними доріжками. Принцип раціональної організації пішохідних зв'язків передбачає систему озелених пішохідних шляхів, що перетинають внутрішній простір і з'єднують в єдину систему об'єкти забудови, паркувальні майданчики, об'єкти благоустрою та відпочинку.

Визначений прийом забудови забезпечує оптимальний розвиток цієї території.

III.7.2. Організація громадського транспорту.

Інв. № подл.	Взам. інв. №					Лист
	Підпис і дата					
В межах території рух автотранспорту забезпечується існуючим та проектними проїздами, які зазначені орієнтовно на графічній частині ДПТ. Пішохідний рух організовується пішохідними доріжками. Принцип раціональної організації пішохідних зв'язків передбачає систему озелених пішохідних шляхів, що перетинають внутрішній простір і з'єднують в єдину систему об'єкти забудови, паркувальні майданчики, об'єкти благоустрою та відпочинку. Визначений прийом забудови забезпечує оптимальний розвиток цієї території.						
III.7.2. Організація громадського транспорту.						
					2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	
						72

споруд. План інженерних мереж з підрахунком потужностей та витрати матеріалів необхідно розробляти окремими проектами після затвердження ДПТ.

III.8.1. Водопостачання та водовідведення

Розрахунок систем водопостачання, каналізації територій, вибір джерел господарсько-питного та виробничого водопостачання, визначення площ під споруди водопостачання та каналізації слід виконувати відповідно до вимог ДБН В.2.5-74, ДБН В.2.5-75, ДБН В.2.5-64, ДСП 173-96, ДСП 2.2.4-171-10.

На даний час частина селища в районі проектування забезпечена спорудами та мережами централізованого водопостачання. Найближча водопровідна мережа централізованого водопостачання пролягає по вул.Миру на відстані орієнтовно 500м від ділянки проектування (плановане місце приєднання розташоване поблизу будинку 124 по вул.Миру). Об'єкти проектування планується приєднати до існуючих мереж централізованого водопостачання, відповідна інформація про можливість підключення об'єкту до централізованих мереж водопостачання надана селищною радою листом від 25.03.2025р.№02-22/798. Водозабезпечення проєктованих об'єктів можливе від цієї існуючої мережі водопостачання, шляхом приєднання проектної водопровідної мережі до існуючої, поблизу будівлі №124 по вул.Миру в сел..Високому. Уточнення місця приєднання та умови приєднання необхідно визначити на подальших проектних стадіях відповідно до технічних умов експлуатуючої служби.

Територія проектування не забезпечена мережами та спорудами водовідведення. Каналізування об'єктів передбачається шляхом будівництва каналізаційних очисних споруд відповідно до будівельних та санітарних норм. Детальним планом території передбачається обладнання внутрішньомайданчикової каналізаційної мережі від проєктованих будівель з відведенням стоків на місцеві очисні споруди.

Детальним планом території передбачене розміщення 2-х місцевих очисних споруд установок біологічної очистки господарсько- побутових стічних вод типу «BIOTAL B25»). Основним елементом очисних споруд є підземна станція очищення стічних вод.

Установки для очищення стічних вод (продуктивністю від 21 до 25 м3/добу) повністю герметичні, заглибленого типу і складаються з наступних основних блоків:

- приймальна камера з ґратами для відокремлення твердих речовин, тканин, дерева та інших речовин;
- піскозатримувач для прийому піску, щебню, золи та інших речовин;

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Відведення стоків на місцеві очисні споруди.				Детальним планом території передбачене розміщення 2-х місцевих очисних споруд установок біологічної очистки господарсько- побутових стічних вод типу «BIOTAL B25»). Основним елементом очисних споруд є підземна станція очищення стічних вод.		
			Установки для очищення стічних вод (продуктивністю від 21 до 25 м3/добу) повністю герметичні, заглибленого типу і складаються з наступних основних блоків:				Установки для очищення стічних вод (продуктивністю від 21 до 25 м3/добу) повністю герметичні, заглибленого типу і складаються з наступних основних блоків:		
			- приймальна камера з ґратами для відокремлення твердих речовин, тканин, дерева та інших речовин;				- приймальна камера з ґратами для відокремлення твердих речовин, тканин, дерева та інших речовин;		
- піскозатримувач для прийому піску, щебню, золи та інших речовин;									
								Лист	
				2024				ДПТ-2409-160 - ПЗ	
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	74			

- підйомна станція з вбудованими подвійними мулових насосами, яка знаходиться перед насосом;
- первинний басейн - розподільник біомаси обертового поліпропіленового ротора;
- ротор заповнений поліпропіленовими проточними ніздрюватими блоками для обслуговування біомаси;
- вторинний аеробно-біологічний басейн очищених стічних вод;
- система періодичного повернення активного мулу для нітрифікації, яка знаходиться перед насосом;
- роздільна решітка, вбудована до виходу води з установки;
- клапан рециркуляції і балансування циклу аеробного очищення води;
- вихідна камера для відбору проб і зразків і доступ для вилучення накопиченого мулу.

Установки глибокого біологічного очищення стічних вод «BIOTAL» повністю автоматизовані. Запропонована технологія очищення господарсько-побутових стічних вод передбачає комплектацію очисних споруд станціями максимальної заводської готовності.

Продуктивність очисних споруд передбачається від 21 до 25 м³/добу кожної (за попередніми розрахунками фактичне водовідведення, розраховане за показниками водоспоживання в цілому до об'єктах детального планування складе до 45 м³/добу). Нормальна концентрація забруднень складає до 60 г БПК₅/людину в добу. Виробник продукції – ТОВ «UKRBIOTAL». Установка дозволена до використання та відповідає вимогам ТУ У 29.2-30716613-001:2006 «Установка «BIOTAL» для глибокої біологічної очистки стічних вод. Технічні умови». Сертифікат відповідності № UA1.044.0016931-17 (Серія ВГ №663952), виданий ДП «Рівнестандартметрологія»).

Відповідно до висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи №12.2-18-1/24093 від 20.10.2019 р. на установку «BIOTAL» для глибокої біологічної очистки стічних вод, в межах санітарно-захисних зон від установки «BIOTAL» продуктивністю від 1,5м³/добу до 25 м³/добу концентрації в атмосферному повітря шкідливих речовин не перевищать нормативні. Встановлений розмір СЗЗ для ЛОС потужністю від 1,5 до 25 м³/добу складає 5 м.

При застосуванні зазначених очисних споруд повинні бути неухильно дотримані технічні умови (ТУ У 29.2-30716613-001:2006) та вимоги, викладені у вищезазначеному Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи, стосовно якісних показників стічних вод та

Взам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв. № подл.					
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата
					2024
ДПТ-2409-160 - ПЗ					Лист
					75

біологічно очищених вод, умов скиду очищених стічних вод, гідроізоляції очисних споруд, тощо (відповідно до зазначеного висновку визначаємо санітарно-захисну зону 5м, так як потужність зазначених установок передбачається на рівні до 25м³/добу). Можливе застосування також інших сучасних очисних систем «Біопроцесор», «Джерело», тощо.

Конкретне проектне рішення щодо типу очисних споруд прийняти на наступних проектних стадіях при розробленні проектної документації на об'єкти, передбачені детальним планом. Місце розташування зазначених споруд каналізування на ділянці визначене орієнтовно, на наступних етапах проектування провести уточнення місць розташування - в складі розділу генплану у проектній документації на окремі об'єкти містобудування. Господарсько-побутові стічні води після їх глибокого біологічного очищення повинні знезаражуватись. Очищені стічні води за умови дотримання нормативів гранично допустимих концентрацій забруднюючих речовин можуть використовуватися як технічна вода для забезпечення виробничих процесів у промисловості та для зрошування земель сільськогосподарського призначення, на яких вирощуються технічні, кормові та зернові культури, декоративні насадження, багаторічні та однорічні трави, які не відводяться під випас (наказ Мінрегіону «Про затвердження Порядку повторного використання очищених стічних вод та осаду за умови дотримання нормативів гранично допустимих концентрацій забруднюючих речовин» від 12.12.2018р. №341). Утилізація осадів після очищення стічних вод передбачається на зовнішній полігон твердих побутових відходів.

Остаточне проектне рішення, в тому числі і по вибору варіанту утилізації осаду стічних вод, необхідно здійснити на подальших проектних стадіях при розробленні проекту будівництва. Конкретизувати місця розташування всіх елементів системи очищення стічних вод також необхідно на наступних проектних стадіях проектування будівель.

Організація відведення дощових вод з даної території розрахована з урахуванням рельєфу місцевості та спрямована на відвід скидів у проектну водовідвідну мережу, яку передбачається облаштувати пластиковими трубами. Враховуючи рельєф місцевості, дощові стоки передбачається відводити самопливом в дощові труби через решітки з подальшим очищенням у локальних очисних спорудах відповідно до вимог п.11 ДБН В.2.5-75/2013.

На подальших етапах проектування передбачити заходи щодо очищення дощових стоків з паркувальних майданчиків легкового автотранспорту із дотриманням санітарних норм щодо місця розташування

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
							2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	76
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата				

таких очисних споруд та застосуванням сучасних проектних рішень (ДПТ орієнтовно визначені місця розташування бензомаслоуловлювачів).

ДПТ орієнтовно визначене місце розміщення локальних очисних споруд зливової каналізації з санітарно-захисною зоною 5м. Локальні очисні споруди дощової (зливової) каналізації складаються з розподільчого колодязя, пісковловлювача, нафтовловлювача, сорбційного фільтра і контрольного колодязя, який потрібен для взяття проб. При проходженні стічних вод через усі перераховані прилади очищення відбувається поступове осідання нерозчинних частинок в пісковловлювача, далі в нафтоуловлювача за допомогою гравітаційного способу осідає частина нафтових забруднюючих речовин. Після цього в воді залишається мала частина нафтових забруднювачів, яка віддаляється подальшим динамічним поглинанням в сорбційному фільтрі. Передбачається застосування очисних споруд типу «Джерело». Згідно з Висновком Державної Санітарно-Епідеміологічної Служби України № 05.03.02-04/77721 від 24.12.2014 р. розмір санітарної захисної зони від очисних споруд «ДЖЕРЕЛО», що виготовляється згідно з ТУ У 29.2-13944487-001:2003, складає 5 м, для продуктивності від 1,5 до 25 м³/добу, а приплив дощових та талих вод для даної території за попередніми розрахунками в жодному разі не перевищуватиме 25м³/добу. Також можливе за погодженням з органами санітарного нагляду застосування очисних споруд представлених водоочисною установкою «Браво», розробленою ТОВ Український НІЦ «Потенціал-4» м. Київ або інших сучасних типів очисних споруд з санітарно-захисною зоною 5м. Водоочисна установка «Браво» застосовується для біологічного очищення дощових вод. Закрите біоплато гідропонного типу застосовується для доочищення дощових вод. Очищена дощова вода може використовуватись для поливу газонів та миття під'їзних шляхів та тротуарів. Тип, продуктивність очисних споруд, уточнення місця їх розташування та умови скидання очищених дощових вод вирішуються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» та «Робочий проект»), відповідно до вимог органів санітарного нагляду та органів охорони навколишнього природного середовища з обов'язковим дотриманням режиму використання санітарно-захисних зон таких очисних споруд.

Детальні розрахунки системи дощової каналізації розробляються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» та «Робоча документація»).

Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ГОСТ 18599-83*.

Взам. інв. №									
Підпис і дата									
Інв. № подл.									
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок.	Підпис	Дата	2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист	77

Каналізаційні колодязі, приймачі дощових вод і камери на мережах дощової каналізації передбачаються із збірних з/б елементів за ТПР 902-09-22.84; ТПР 902-09-46.88 та ТПР 901-01-11.84.

III.8.2. Електропостачання.

Даний розділ детального плану розроблений у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей», ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення». Розрахунок електричного навантаження виконати згідно з вимогами ДБН В.2.5-23-2010. Розрахункову потужність об'єкту на даній стадії проектування визначити неможливо так як визначення конкретних площ об'єктів забудови не є завданням детального плану, а визначається на наступних стадіях проектування, і відповідно, неможливо визначити реальне навантаження. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначаються згідно ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» виходячи з кількості та характеристик об'єктів, які будуть визначені при розробці проектної документації на окремі об'єкти.

Територія проектування забезпечена мережами електропостачання – повітряні ЛЕМ 6кВ пролягають через територію проектування до трансформаторної підстанції, яка розташована на ділянці водного фонду. Детальним планом передбачається перенесення трансформаторної підстанції за межі ділянок проектування на територію комунальної власності за межами ДПТ. Частина мережі 6кВ передбачається під демонтування та планується прокладення ділянки ЛЕМ 6кВ довжиною орієнтовно 50м від існуючої опори до проєктованого трансформатора. Від цієї трансформаторної підстанції можливо здійснити електрозабезпечення проєктованих об'єктів. Однак, остаточне визначення місця перенесення трансформаторної підстанції та ділянки ЛЕМ 6кВ провести на подальших проектних стадіях згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Таким чином, уточнення точки підключення та розміщення споруд електропостачання провести на наступних проектних стадіях (після затвердження ДПТ) згідно ТУ експлуатуючої організації.

За надійністю електропостачання відповідно до табл. 2.1 ДБН В.2.5-23:2010 проєктовані об'єкти (готелі до 200місць, заклади громадського харчування до 100посадкових місць, садові будинки), належить відносити до третьої категорії.

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		78

Електричні установки будинків і споруд слід проектувати з урахуванням умов навколишнього середовища і класифікації приміщень і електроустановок за вибухонебезпекою, пожежонебезпекою та небезпекою ураження людей електричним струмом у відповідності з вимогами ПУЕ, а також норм технологічного проектування, затверджених в установленому порядку.

Захист від блискавки будівель і споруд слід проектувати з урахуванням вимог ДСТУ EN 62305-1:2012, ДСТУ ІЕС 62305-2:2012, ДСТУ EN 62305-3:2021, ДСТУ EN 62305-4:2012.

ІІІ.8.3. Газопостачання.

Згідно наданого у складі вихідних даних топографо-геодезичного знімання на території проектування через ділянки проектування пролягає газопровід низького тиску. Від нього можливо за необхідності виконати газозабезпечення проєктованих об'єктів шляхом приєднання їх до зазначених мереж відповідно до технічних умов експлуатуючої організації.

ІІІ.8.4. Теплопостачання.

Споруди та мережі централізованого теплопостачання на території проектування відсутні. Теплопостачання об'єктів передбачається від електричних котлів. Вентиляція приміщень — природна припливно-витяжна за рахунок влаштування відповідних вентиляційних каналів та забезпечення постійного притоку повітря. Також можливе опалення об'єктів з використанням газового палива.

ІІІ.8.5. Трубопровідний транспорт.

Згідно наданого у складі вихідних даних топографо-геодезичного знімання по території проектування пролягає мережа магістрального водоводу діаметром 1400. На графічних матеріалах позначена санітарно-захисна смуга даного трубопроводу з відповідним режимом використання. Інших мереж та споруд трубопровідного транспорту в межах території проектування не зазначено і детальним планом їх розташування не передбачається.

ІІІ.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

Згідно наданого у складі вихідних даних топографо-геодезичного знімання телекомунікаційні мережі та об'єкти на території проектування відсутні. Даним детальним планом телекомунікаційні мережі та об'єкти не

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
	79

передбачаються. Передбачається забезпечення об'єктів засобами мобільного зв'язку.

III.9. Інженерна підготовка та благоустрій території.

III.9.1. Інженерна підготовка і захист території.

Заходи з інженерної підготовки реалізовані з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території, забезпечення захисту від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов при різних видах техногенного навантаження.

При розробленні детального плану території передбачені заходи з інженерної підготовки території: загальні (вертикальне планування, організація відведення дощових і талих вод).

Вертикальне планування може бути загальним і вибіркоvim. У нашому випадку застосовуємо вибіркoве, яке виконується спорудженням будинків, споруд, доріг і майданчиків з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень.

Вертикальне планування території планується виконувати з урахуванням таких основних вимог:

- збереження існуючого ландшафту;
- збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- відведення поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження та використання ґрунтового шару для подальшого використання при проведенні благоустрою.

Інженерна підготовка території - це комплекс інженерних заходів і споруд з освоєння території для доцільного містобудівного використання, поліпшення санітарно-гігієнічних умов і мікроклімату.

Інженерне підготoвлення території детального плану території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво доріг, споруд, будинків, вирівнювання поверхні ділянок по проектним відміткам, тобто «вертикальне планування», що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод.

Заходи по вертикальному плануванню:

- вирівнювання земельної ділянки з переміщенням ґрунту з пагорба у виїмку з мінімальним дебалансом земляних мас, збереження й використання ґрунтового шару;

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
	80

Завданням благоустрою є: організація належного утримання та раціонального використання територій, будівель, інженерних споруд та інших об'єктів.

Елементами благоустрою є: покриття майданчиків, проїздів; зелені насадження в санітарно-захисних зонах; споруди системи збирання і вивезення відходів; засоби та обладнання зовнішнього освітлення; будівлі та споруди системи інженерного захисту території; інші елементи благоустрою, визначені нормативно-правовими актами.

Одним із основних елементів благоустрою є зелені насадження. Крім естетичного, вони мають ще й величезне санітарне значення, захищаючи від атмосферних викидів, пилу, шумового впливу. Вдале поєднання різних рослин дозволяє значно зменшити шкідливі санітарні фактори.

Так, насадження дерев і кущів значно зменшують амплітуду температурних коливань, збільшують у спекотні дні вологість повітря, укріплюють схили.

У проекті передбачаються наступні заходи з благоустрою території:

- влаштування твердого покриття на території проєктованих об'єктів та всіх проєктованих проїздів;
- зовнішнє освітлення території;
- впорядкування озеленення на території проєктування.

Вільні від забудови та покриття ділянки підлягають озелененню.

Необхідно розробити організацію рельєфу з вирішенням відведення атмосферних стоків з урахуванням об'єктів навколишньої забудови.

Передбачено комплексний благоустрій і озеленення території з улаштуванням:

- зелених зон (формування трав'яного багаторічного покриву та багаторічних насаджень);
- автопроїздів з асфальтобетонним покриттям;
- відмосток шириною 1,0 м, тротуарів з покриттям із асфальтобетону та фігурної бетонної плитки;
- газонів; квітників; насадження дерев і культурних сортів чагарнику;
- встановлення лав, урн;
- облаштування рибальських сиж вздовж берегової лінії ставка.

ДПТ передбачається будівництво паркувальних майданчиків поблизу об'єктів рекреації та садівництва. Детальним планом передбачені заходи щодо охорони ґрунтів від забруднення, а саме влаштування локальних очисних споруд та очищення дощових стоків (відповідно до чинних нормативів) з паркувальних майданчиків перед скидом до мереж дощової каналізації.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ				

Лист
82

Підземний простір також планується використати для розміщення підвідних інженерних мереж (електричних, водопостачання, водовідведення, газопостачання, тощо).

III.9.4. Поводження з відходами.

Детальним планом території прийнято застосування планово-регулярної системи санітарної очистки від твердих побутових відходів для планованої детальним планом забудови.

Для збирання твердих побутових відходів передбачене розміщення трьох контейнерних майданчиків для збирання твердих побутових відходів на відстанях понад 20 м від проєктованих об'єктів рекреаційної та садової забудови згідно «Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць», що затверджені наказом МОЗ України 17.03.2011 № 145). У зелених зонах об'єкту необхідне встановлення урн.

Контейнерні майданчики повинні мати водонепроникне тверде покриття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок та харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах та організувати утилізацію ТПВ з попереднім обробленням побутових відходів відповідно до вимог Закону України «Про відходи».

Система очищення повинна забезпечити своєчасний збір, оброблення і вивезення решти відходів після оброблення на зовнішній полігон твердих побутових відходів. Послуги з вивезення твердих відходів планується надавати за планово-регулярною системою.

Детальним планом передбачається вивезення на зовнішній полігон твердих побутових відходів попередньо оброблених відходів відповідно до вимог ст.32 Закону України «Про відходи».

Послуги з вивезення твердих побутових відходів від об'єктів забудови для подальшого оброблення та захоронення планується одержувати від комунального підприємства Височанської селищної ради КП "ЖИЛКОМУНСЕРВІСПОСЛУГА".

Вивезення твердих побутових відходів планується здійснювати на зовнішній полігон твердих побутових відходів на підставі договору між забудовником та КП "ЖИЛКОМУНСЕРВІСПОСЛУГА", з яким забудовником має бути укладено відповідний договір на вивезення ТПВ.

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		84

III.10. Землеустрій та землекористування.

III.10.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень.

III.10.1.1. Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень).

Експлікація земельних угідь за власниками земельних ділянок, категоріями земель, видами цільових призначень на проектний період

Таблиця III.10.1.1

№ п/п	Власник / земельна ділянка	Форма власності на земельну ділянку	Категорія земель (код)	Вид цільового призначення (код ЦВЦПЗ)	Загальна площа га	Угіддя згідно з КВЗУ
1	Височанська селищна рада / 6325156700:01:011:0245	комунальна	800	10.07	12,8188	006.04, 002.02, 009.02
2	Василенко Сергій Анатолійович 6325156700:01:011:0246 /кад.номер до поділу/	приватна	100	01.05	6,0910	007.01, 002.03,
3	Василенко Сергій Анатолійович	приватна	500	07.01	3,1785	008.03, 009.02, 002.03

Обмеження, які має територія детального плану на проектний період:

Таблиця III.10.1.2

№ п/п	Вид обмеження	Площа, на яку поширюється обмеження (в межах ДПТ), га	Підстава виникнення обмеження	Термін дії обмеження	Наявність підстав для обмеження на час розроблення ДПТ згідно геодезичного знімання
Земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245					
1	05.02 Прибережна захисна смуга	5.6207	Закон Земельний Кодекс України	Безстроково	Наявний ставок площею понад 3 га

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ					Лист
					85

	вздовж річок, навколо водойм та на островах		Водний Кодекс України 05.10.2001		
2	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання)	0.0174	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний газопровід низького тиску, який частково потрапляє на ділянку
3	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1.0663	Закон України "Про ринок електричної енергії" 13.04.2017	Безстроково	Наявна повітряна мережа електропостачання напругою 6кВ, яка частково демонтується
4	07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	0,0519	Закон Земельний Кодекс України	Безстроково	Наявний проїзд

Земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 (номер до поділу), садівництво

1	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (магістральний водовід 1400мм)	0,0243	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний магістральний водовід діаметром 1400)
2	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання)	0.0057	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний газопровід низького тиску, який частково потрапляє на ділянку
3	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	0,0599	Закон Земельний Кодекс України Водний Кодекс України 05.10.2001	Безстроково	Наявний ставок площею понад 3 га
4	07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному	0,0268	Закон Земельний Кодекс України	Безстроково	Проїзд

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

86

	шляху				
Земельна ділянка рекреації					
	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (магістральний водовід 1400мм)	0,3406	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний магістральний водовід діаметром 1400)
4	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання)	0.0458	Закон України "Про трубопровідний транспорт"	Безстроково	Наявний газопровід низького тиску, який частково потрапляє на ділянку
	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	0,1211	Закон Земельний Кодекс України Водний Кодекс України 05.10.2001	Безстроково	Наявний ставок площею понад 3 га

Заплановані землевпорядні заходи на території проектних робіт:

Таблиця III.10.1.3

	існуючий стан	по проекту
Земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245		
Власник земельної ділянки	Височанська селищна рада	Височанська селищна рада
Форма власності	Комунальна	Комунальна
Категорія земель (згідно додатку 3 до Порядку)	800 землі водного фонду	800 землі водного фонду
Вид цільового призначення (згідно додатку 59 до Порядку)	Для рибогосподарських потреб код 10.07	Для рибогосподарських потреб код 10.07
Угіддя	006.04 ставки, 002.01Сіножаті, 002.02Пасовища, 009.02 землі під дорогами,зокрема, підґрунтовими, 007.01Малоповерхова забудова	006.04 ставки, 002.01Сіножаті, 002.02Пасовища, 009.02 землі під дорогами,зокрема, підґрунтовими,
Обмеження щодо використання земельної ділянки (згідно додатку 6 до Порядку)	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

87

	транспорту (мережа газопостачання) 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	транспорту (мережа газопостачання) 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи 07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
Функціональне призначення (згідно додатку 60 до Порядку)	Території рибогосподарських підприємств (Код 20103.0)	Території рибогосподарських підприємств (Код 20103.0)
<i>Земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 (номер до поділу), садівництво</i>		
Власник земельної ділянки	Василенко Сергій Анатолійович	Василенко Сергій Анатолійович
Форма власності	Приватна	Приватна
Категорія земель (згідно додатку 3 до Порядку)	100 землі сільськогосподарського призначення	100 землі сільськогосподарського призначення
Вид цільового призначення (згідно додатку 59 до Порядку)	Для індивідуального садівництва код 01.05	Для індивідуального садівництва код 01.05
Угіддя	002.03 багаторічні насадження	002.03 багаторічні насадження, 007.01 Малоповерхова забудова
Обмеження щодо використання земельної ділянки (згідно додатку 6 до Порядку)	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (магістральний водовід 1400мм), наразі не внесено до бази ДЗК 05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання)	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (магістральний водовід 1400мм) 05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання) 07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
Функціональне призначення (згідно додатку 60 до Порядку)	Території багаторічних насаджень (Код 30102.0)	Території багаторічних насаджень (Код 30102.0)
<i>Земельна ділянка рекреації</i>		
Власник земельної ділянки	Василенко Сергій Анатолійович	Василенко Сергій Анатолійович
Форма власності	Приватна	Приватна
Категорія земель (згідно додатку 3 до Порядку)	100 землі сільськогосподарського призначення	500 землі рекреаційного призначення

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

88

Вид цільового призначення (згідно додатку 59 до Порядку)	Для індивідуального садівництва код 01.05	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення код 07.01
Угіддя	002.03 багаторічні насадження	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами, 009.02землі під дорогами, зокрема, підгрунтовими, 002.03багаторічні насадження
Обмеження щодо використання земельної ділянки (згідно додатку 6 до Порядку)	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (магістральний водовід 1400мм) 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання) 05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (магістральний водовід 1400мм) 01.03 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (мережа газопостачання) 05.02 Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах
Функціональне призначення (згідно додатку 60 до Порядку)	Території багаторічних насаджень (Код 30102.0)	Території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла (Код 40102.0)

Проектні рішення ДПТ на етапі землепорядних робіт (після затвердження ДПТ) передбачають внесення до Державного земельного кадастру відомостей про:

- обмеження, які має територія детального плану на даний час та на проектний період згідно таблиці III.10.1.2

За підсумком розроблення ДПТ, визначено, що земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245 на даний час сформована, відомості про неї внесені до бази даних Державного земельного кадастру, планується її використання відповідно до встановленого на даний час цільового призначення: для рибогосподарських потреб, код 10.07.

Земельна ділянка з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246, на даний час сформована, відомості про неї внесені до бази даних Державного земельного кадастру. Детальним планом передбачений поділ даної земельної ділянки на дві, одну з яких площею 6,0910га планується використовувати відповідно до встановленого на даний час цільового призначення: для індивідуального садівництва, код 01.05, другу з яких площею 3,1785га планується використовувати зі зміною цільового призначення, призначивши

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

89

її для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, код 07.01.

Даний проект не передбачає формування земельних ділянок комунальної власності для цілей, перелічених у підпункті 13 пункту 30 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, тому формування земельної ділянки під час розроблення детального плану не є обов'язковим.

Зазначаємо порядок поділу та зміни цільового призначення частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності на землі рекреаційного призначення:

1 етап - Поділ земельної ділянки приватної власності сільськогосподарського призначення, здійснюється за ініціативою власника земельної ділянки технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки враховуючи, що ділянка сформована, має кадастровий номер і визначену площу (згідно зі статтею 79¹ Земельного кодексу України), орган місцевого самоврядування приймає рішення про затвердження технічної документації, після чого нові ділянки реєструються у Державному земельному кадастрі;

2 етап - Зміна цільового призначення однієї з двох ділянок, сформованих за результатами поділу. До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо земельних ділянок приватної власності — сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки приватної власності, розробляється без надання дозволу на його розроблення. Після затвердження проекту, зміни вносяться до Державного земельного кадастру.

III.10.1.2. Перелік земель (територій) загального користування.

Території загального користування в межах детального плану відсутні.

III.10.1.3 Перелік земельних ділянок.

- земельна ділянка площею 12,8188га з кадастровим номером 6325156700:01:011:0245, комунальна власність Височанської селищної ради, перебуває в користуванні на умовах оренди у ФГ «Яблуневе», детальним планом передбачається використання земельної ділянки без зміни цільового призначення відповідно до коду 10.07 для рибогосподарських потреб;

- земельна ділянка площею 9,2605га з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246, приватна власність, детальним планом передбачений поділ даної земельної ділянки на дві, одну з яких площею 6,0910га планується використовувати відповідно до встановленого на даний час цільового призначення: для індивідуального садівництва, код 01.05, другу з яких площею 3,1785га планується використовувати зі зміною цільового призначення, призначивши її для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, код 07.01.

Всі дані по вищенаведених земельних ділянках, що входить в територію проектних робіт, систематизовані і представлені в графічних матеріалах.

III.10.2 Формування земельних ділянок.

В рамках розроблення даного детального плану території формування земельних ділянок не передбачається. Однак, на подальших проектних етапах передбачається поділ земельної ділянки з кадастровим номером 6325156700:01:011:0246 та використання однієї частини без зміни цільового призначення, а іншої частини зі зміною цільового

Взам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № подл.							
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист 90

призначення. Тому, при поділі земельної ділянки приватної власності планується формування двох земельних ділянок, які виникають в результаті поділу.

Ділянки, що передбачені для будівництва, не межують з землями історико-культурного, природоохоронного призначення, особливо цінними землями та землями, зарезервованими для природно-заповідного фонду, тощо. Відомості про обмеження (встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (із змінами) у використанні сусідніх земельних ділянок, не зареєстровані.

Створення графічних матеріалів землевпорядної частини ДПТ проведено на основі матеріалів інженерно-топографічного плану в М 1:2000, виконаного сертифікованим інженером-геодезистом Гордієнко Максимом Володимировичем у 2024 році.

III.10.3. Реєстрація земельних ділянок

Цей тематичний підрозділ повинен містити інформацію щодо земельних ділянок, які є сформованими до розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, але відомості про них не внесені до Державного земельного кадастру, і на яких розташовані об'єкти соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства), які перебувають у комунальній власності територіальної громади, на територію якої розробляється детальний план.

Такі ділянки на території проектування відсутні.

III.11. План реалізації містобудівної документації.

На стадії виконання детального плану об'єкт розглядається в цілому. При виконанні робочої документації будівництва будівель, згідно завданню на проектування, можливо виділення черг будівництва та пускових комплексів для поетапної реалізації об'єктів детального планування.

В процесі реалізації даного детального плану після його затвердження першочерговими заходами визначаємо:

- виконання двохетапного комплексу робіт щодо поділу та зміни цільового призначення частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності на землі рекреаційного призначення;
- відповідно до вимог п. 4.47 Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України 30.12.2014 № 1417, до початку основних будівельних робіт на будові має бути забезпечене протипожежне водопостачання з резервуарів (водойм). Центр безпеки громадян, використання якого передбачене даним проектом, запроектований Детальним планом території, обмеженої вулицею Троїцькою (колишня Тімірязєва), об'єктами багатоквартирної житлової забудови та гаражами по вул.Троїцькій (колишня Тімірязєва) в сел.Покотилівка Харківського району Харківської області, повинен бути влаштований у першу чергу будівництва, до початку будівництва об'єктів, передбачених даним детальним планом;
- передбачається проводити проектування та будівництво об'єктів, передбачених даним детальним планом, в 2 черги:
1 черга – нове будівництво об'єктів рекреаційного призначення з об'єктами обслуговування, будівництвом інженерно-технічних, підсобних та допоміжних будівель та споруд;
2 черга - нове будівництво садових будинків, інженерно-технічних, підсобних та допоміжних будівель та споруд.

III.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.

Інформація щодо проектних рішень, яка наводиться у переліку проектних рішень детального плану території, відображається у формі таблиці III.11.1.1 з основними (орієнтовними) техніко-економічними показниками:

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №					Лист	
								ДПТ-2409-160 - ПЗ
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	2024	91	

будівництва (комплексний та індивідуальний) Харківської області, повинен бути влаштований у першу чергу будівництва, до початку будівництва об'єктів, передбачених даним детальним планом; - передбачається проводити проектування та будівництво об'єктів, передбачених даним детальним планом, в 2 черги: 1 черга – нове будівництво об'єктів рекреаційного призначення з об'єктами обслуговування, будівництвом інженерно-технічних, підсобних та допоміжних будівель та споруд; 2 черга - нове будівництво садових будинків, інженерно-технічних, підсобних та допоміжних будівель та споруд. III.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації. Інформація щодо проектних рішень, яка наводиться у переліку проектних рішень детального плану території, відображається у формі таблиці III.11.1.1 з основними (орієнтовними) техніко-економічними показниками:							
---	--	--	--	--	--	--	--

Таблиця III.11.1.1

№п/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
Територія				
1	Територія в межах проекту	га	22,00	22,00
2	Ділянки виробничих підприємств	га	12,8188	12,8188
3	Ділянки об'єктів сільськогосподарського призначення (садівництво)	га	9,2695	6,0910
4	Ділянки об'єктів рекреаційного призначення	га	-	3,1785
Установи та підприємства обслуговування				
1	Готелі	Кв.м	-	1200
2	Адміністративна будівля	Кв.м	-	450
3	Ресторан	Кв.м	-	500
4	SPA-комплекс	Кв.м	-	1800
5	Садові будинки	Кількість/площа кв.м	-	40/2800

III.11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.

Територія детального планування розташована за межами населених пунктів, на території Височанської селищної територіальної громади, на такі території дія генеральних планів не розповсюджується.

Комплексний план просторового розвитку на територію Височанської селищної територіальної громади наразі не розроблено.

Детальним планом враховано рішення Схеми планування території Харківської області та Проект районного планування Харківського району Харківської області.

III.11.3. Перелік відповідності містобудівної документації.

- Генеральна схема планування території України;
- Схема планування Харківської області, затверджена рішенням Харківської обласної ради від 23 грудня 2010 року № 30-VI;
- Проект районного планування Харківського району Харківської області, розроблений проектним інститутом «Харківпроект» у 1987 році та затверджений рішенням Харківського облвиконкому від 20.04.1987 р. № 185.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № подл.	

					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док.	Підпис	Дата

ДПТ-2409-160 - ПЗ

Лист

92

III.11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування.

Під час розроблення ДПТ враховано:

- Стратегію розвитку Харківської області на період 2021-2027 роки,, операційною ціллю 1.7 якої передбачено розвиток внутрішнього та в'їзного туризму для досягнення стратегічної цілі 1. забезпечення високої якості життя населення, що відповідає принципам, пріоритетам, стратегічним цілям та завданням Державної регіональної політики України та процесам державного стратегічного планування розвитку окремих секторів економіки країни та її регіонів, що враховує потреби їх розвитку і необхідність підвищення конкурентоспроможності.

Реалізація рішень даного детального плану матиме вплив та наступні індикатори реалізації:

- кількість місць у колективних засобах розміщення (готелі, будинки відпочинку, тощо, одиниць).

Пріоритетною ціллю розвитку області згідно Стратегії її розвитку у найближчій перспективі є, зокрема, забезпечення високої якості життя населення на всьому просторі регіону. Об'єкт передбачуваний даним детальним планом є важливим для досягнення даного пріоритету, так як буде сприяти поліпшенню умов відпочинку мешканців громади та туристів. Розвиток системи туристичних та рекреаційних закладів стримують і перешкоджають досягненню поставлених перед галуззю цілей, зокрема, низька забезпеченість об'єктами рекреації та відпочинку. Саме на вирішення цього завдання і направлена дана містобудівна документація. Її реалізація надасть можливість:

- розвивати інфраструктуру об'єктів рекреації;
- покращити умови життєдіяльності громадян.

III.11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.

Для населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України, у межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план (ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Для територій, розташованих за межами населених пунктів, розроблення історико-архітектурного опорного плану законодавчо не передбачене.

Взам. інв. №		III.11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану. Для населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України, у межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план (ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Для територій, розташованих за межами населених пунктів, розроблення історико-архітектурного опорного плану законодавчо не передбачене.	
Підпис і дата			
Інв. № подл.			

						ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист
					2024		93
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата		

III.11.6. Перелік врахованих матеріалів

При прийнятті проектних рішень даного детального плану були використані та враховані положення наступних матеріалів:

- Генеральної схеми планування території України;
- Схеми планування Харківської області, затвердженої рішенням Харківської обласної ради від 23 грудня 2010 року № 30-VI;
- Проект районного планування Харківського району Харківської області, розроблений проектним інститутом «Харківпроект» у 1987 році та затверджений рішенням Харківського облвиконкому від 20.04.1987 р. № 185.

III.11 7. Протипожежні заходи та інженерно-технічні заходи цивільного захисту.

III.11.7.1 Протипожежні заходи забезпечуються за рахунок:

- на першому етапі займання, до прибуття пожежних підрозділів – за рахунок вогнегасників, що планується розташувати біля кожної з будівель та механізмів які можуть скласти пожежну загрозу у кількості, що відповідає нормативам;

на другому етапі – діями пожежних підрозділів, що використовуватимуть воду з пожежних резервуарів.

До прибуття пожежних підрозділів у разі виникнення надзвичайної ситуації необхідно використовувати первинні засоби пожежогасіння.

Відповідно до правил пожежної безпеки, усі громадські будинки й споруди обладнують первинними засобами пожежогасіння. До них належать: відра, лопати, внутрішні пожежні крани, діжки з водою, вогнегасники, гаки, ящики з піском. Протипожежні стенди укомплектовані вогнегасниками різних типів, в основному ОУ-25 та ОУ-40. Всього існує 6 класів пожеж категорій від А до F. Їх визначають від виду загоряння матеріалів та речовин. А - тверді горючі матеріали. Наприклад деревина, папір, тканина. В - рідкі та тверді речовини, які розплавляються. С - газоподібні речовини. D - метали та їх сплави, Е - горіння електроустановок до 1000 ват, зокрема генератора, F - рослинні та тваринні олії і жири в обладнанні для приготування їжі. Для використання є 4 види вогнегасників: Порошковим можна загасити всі класи пожеж, окрім F. Водопіnnий вогнегасник використовують для пожеж класу А та В. Вуглекислотний вогнегасник важливий у випадках В та Е. Водний вогнегасник у чистому вигляді допоможе при пожежі класу А, зі спеціальними добавками - при класі В та F. На території дачної та садової забудови необхідно передбачати запаси води для пожежогасіння.

Взам. інв. №									
Підпис і дата									
Інв. № подл.									
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	Лист	94

Дачна та садова забудова з кількістю земельних ділянок до 30 повинні мати переносну мотопомпу для пожежогасіння, з кількістю земельних ділянок від 30 до 99 - одну причепну мотопомпу. Для її зберігання слід передбачати облаштування спеціального приміщення (в одній з допоміжних будівель). Детальним планом передбачене розміщення такого допоміжного приміщення на території ділянки для садівництва.

Пожежні щити (стенди) встановлюються на території об'єкта з розрахунку один щит (стенд) на площу 5000 м (на території проектування передбачається розташувати 3 щити). Детальний розрахунок об'ємів та засобів первинного пожежогасіння та вибір конкретних проектних рішень необхідно здійснити при розробці проекту (робочого проекту чи стадії П) на подальших стадіях проектування.

На даний час у селищі відсутнє пожежне депо, селище обслуговується пожежною частиною 7 ДПРЧ міста Харкова та 49 ДПРЧ міста Мерефи. Відстань від 7 ДПРЧ складає 9,7 км. Відповідно до п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 пожежно-рятувальні підрозділи розміщуються із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику за час, що не перевищує: для території міст та селищ міського типу - 10 хв; для сільських населених пунктів та за межами населених пунктів - 20 хв. Відповідно до вимог табл.5.1 ДСТУ 8767 приймаємо граничну швидкість пожежного автомобіля 29,5км/год (згідно примітки, якщо район виїзду охоплює населені пункти, які належать до різних груп, для розрахунків приймають середню швидкість від граничних швидкостей руху для цих населених пунктів – м.Харків 26,0км/год. для найкрупніших населених пунктів понад 800 тис.осіб, селище Високий 33 км/год для населених пунктів від 10 до 20 тис.осіб (до повномасштабного вторгнення чисельність населення селища складала 10,045тис. осіб). Розрахунковий час прибуття пожежного автомобіля від пожежного підрозділу в місті Харкові до території проектування складе 19хв. 42 сек, що не перевищує нормативний (за межами населених пунктів - 20 хв). Крім того, для гасіння ймовірних пожеж на території проектування планується застосувати центр безпеки громадян, передбачений Детальним планом території, обмеженої вулицею Троїцькою (колишня Тімірязєва), об'єктами багатоквартирної житлової забудови та гаражами по вул.Троїцькій (колишня Тімірязєва) в сел.Покотилівка Харківського району Харківської області, що розташовується на відстані 3,92км від території детального планування. Відповідно до п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 пожежно-рятувальні підрозділи розміщуються із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику за час, що не перевищує: для території міст та селищ міського типу - 10 хв; для сільських населених пунктів та за межами населених пунктів - 20 хв. Відповідно до вимог табл.5.1 ДСТУ 8767 приймаємо граничну швидкість пожежного автомобіля 32км/год (для населених пунктів від 5 до 10 тис.осіб). Розрахунковий час прибуття пожежного автомобіля від центру безпеки до території проектування складе 7,35хв., що відповідає вимогам чинних нормативів.

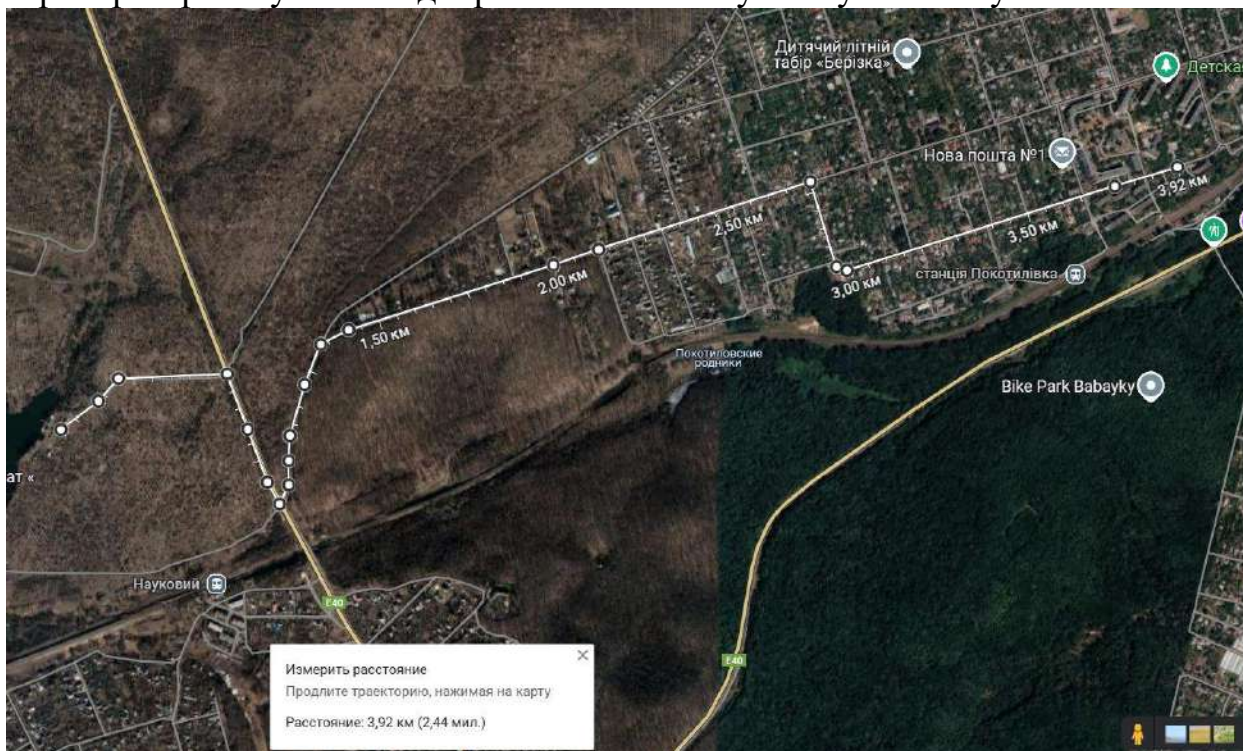
Будівництво та створення центру безпеки громадян в с. Покотилівка відповідно до проведених та погоджених передпроектних пропозицій (розрахунків) щодо створення та розбудови на території Височанської селищної територіальної громади пожежно-рятувальних підрозділів для

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
									95
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			
					2024				

забезпечення місцевої пожежної охорони (Центрів безпеки громадян) повинне бути влаштоване у першу чергу будівництва, до початку будівництва об'єктів, передбачених даним детальним планом.

Розрахунок сил та засобів зазначеного центру безпеки виконаний в рамках розроблення вищезазначеного детального плану: в сел.Покотилівка налічується 7,9 тис.мешканців (на 2024рік). Згідно табл.15.1 ДБН Б.2.2-12:2019 нормативний показник кількості пожежних машин складає 1 авто на 4000 жителів, тобто для забезпечення виконання вимог ДБН необхідне пожежне депо на 2 автомобіля (йдеться про автоцистерни або автонасоси, включаючи резервні). Згідно п.15.12 ДБН Б.2.2-12:2019 розрахункова кількість спеціальних пожежних машин для населених пунктів з населенням до 50тис.чол. за наявності житлових будинків 4 поверхи та вище, а в селищі Покотилівка наявні житлові будинки 4 поверхи та вище, – 1 спеціальна пожежна машина ((АД (автодрабина) або АП (автопідйомник)).

Шлях пожежних машин від проектного Центру безпеки громадян до території проектування відображений на наступному малюнку.



Для зовнішнього пожежогасіння відповідно до вимог ДБН В.2.5-74.2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», передбачається використання забору води з проєктованих пожежних ємностей (резервуарів). Відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання, зовнішні мережі та споруди» табл.4 витрати води на зовнішнє пожежогасіння громадських будівель до 2-х поверхів включно, об'ємом від 5 до 10 тис.м3 складає 15 л/сек на 1пожежу (найбільший за габаритами проєктований об'єкт SPA-комплекс 1-поверховий, має розрахункову орієнтовну площу забудови 1800 кв.м та орієнтовний будівельний обсяг 9000 куб.м).

Інв. № подл.	Взам. інв. №				
	Підпис і дата				
					2024
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата
ДПТ-2409-160 - ПЗ					Лист
					96

Згідно вимог п. 6.2.3 ДБН В.2.5-74:2013 витрату води на зовнішнє пожежогасіння (на одну пожежу) громадських будівель приймаємо для будівлі, що потребує найбільшої витрати води, згідно розрахунку найбільша витрата води передбачається по будівлі SPA-комплексу , а саме, 15л/сек на 1 пожежу.

Необхідність влаштування внутрішнього протипожежного водопроводу, зокрема, для громадських будівель, визначається за таблицею 3 ДБН В.2.5-64:2012. Для громадської будівлі об'ємом до 10000куб.м та умовною висотою 5 м передбачається влаштування внутрішнього протипожежного водопроводу , витрата води 1 струмінь води 2,5л/сек. Таким чином, загальна витрата води на пожежогасіння складає 17,5 л/сек.

На подальших етапах проектування при розробленні проектів на окремі будівлі передбачити поділ будівель на протипожежні відсіки протипожежними стінами 1 типу, кожен протипожежний відсік повинен мати об'єм до 1000м3.

Відповідно до п.6.2.11 ДБН В.2.5-74.2013 розрахункову кількість одночасних пожеж приймаємо на рівні 1пожежі (площа до 150га). Відповідно до п.6.2.13 ДБН В.2.5-74.2013 тривалість гасіння пожежі приймаємо 3години. Враховуючи тривалість пожежі 3 год запас води повинен складати – $17,5 \times 3600 \times 3 = 189\ 000\text{л} = 189\ \text{м}^3$. Детальним планом передбачаємо розташування чотирьох пожежних резервуарів по 50м3, загальна розрахункова місткість резервуарів складає 200м3 (два на території проектної рекреаційної забудови та два на території садівництва). Передбачається забір води з пожежних резервуарів пожежними автомобілями, що обладнані пожежними насосами або мотопомпами. Також передбачена можливість забору води для цілей пожежогасіння безпосередньо з існуючого водного об'єкту шляхом влаштування пірсу для забору води, до якого передбачити під'їзд з майданчиком розмірами не менше ніж 12 м x 12 м,

На території садівництва передбачена будівля для зберігання мотопомпи (відповідно до п.15.3.10 ДБН Б.2.2-12:2019 садова забудова з кількістю земельних ділянок з кількістю земельних ділянок від 30 до 99, в нас за попереднім розрахунком 40садових будинків, - одну причепну мотопомпу, для її зберігання слід передбачати будівництво спеціального приміщення).

Всі наведені розрахунки системи зовнішнього пожежогасіння є попередніми, проведеними за орієнтовними показниками, так як визначення площ та обсягів будівель не є завданням детального плану, який в першу чергу, визначає напрямки використання території. Уточнення розрахунків, в тому числі, прийняття проектних рішень щодо конструкцій будівель, ємності

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			97
					2024				

пожежних резервуарів, переліку мереж та споруд протипожежного водопостачання, провести на подальших проектних стадіях при розробленні проектів на окремі об'єкти та визначенні їх конкретних площ та обсягів.

Також, відповідно до Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених наказом МВС України 30.12.2014 № 1417 (Підпункт 5 пункту 2.1 глави 2 розділу V) у разі наявності на території об'єкта або поблизу нього (у радіусі до 200 м) природних або штучних вододжерел до них повинні бути влаштовані під'їзди з майданчиками (пірсами) розміром не менше 12 x 12 м для встановлення пожежних автомобілів і забирання води будь-якої пори року. Детальним планом передбачене облаштування такого під'їзду з пірсом.

На подальших етапах проектування, будівництва та в період експлуатації об'єктів передбачається вжиття заходів для забезпечення безпеки населення на водному об'єкті та заходів, спрямованих на запобігання надзвичайним ситуаціям, загибелі і травмуванню людей на воді, відповідно до вимог Правил безпеки людей на водних об'єктах, затверджених наказом МВС України від 10.04.2017 № 301 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України від 04.05.2017 за № 566/30434), зокрема, керівники рибних господарств та суб'єктів господарської діяльності, які використовують водні об'єкти, відповідають за забезпечення заходів безпеки під час розміщення розважальних атракціонів та організації рибальства на водних об'єктах; організацію надійного зорового, мобільного і радіозв'язку з риболовецькими бригадами, які перебувають на льоду; влаштування рятувального поста, готовності рятувальних засобів та іншого спеціального обладнання і спорядження; установа безперервного спостереження за напрямом і силою вітру, рівнем води, зміною течії і станом льоду.

Детальним планом враховано поперечні профілі проїздів, що дозволяють влаштування під'їздів пожежних машин до кожної будівлі. На подальших стадіях проектування передбачити влаштування проїздів до будівель шириною 3,5 м при односторонньому та 6,0 м при двосторонньому русі транспорту, що придатні для проїзду пожежних машин, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля, згідно п.15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019. На території кварталів садибної та дачної забудови відстані між проїздами, призначеними для руху пожежно-рятувальної техніки, мають становити не більше ніж 300 м. За рішенням детального плану максимальна відстань від таких проїздів до крайніх точок проєктованих будівель становить не більше 150м.

На наступних стадіях проектування слід передбачити заходи з пожежної безпеки відповідно до вимог Правил пожежної безпеки в Україні, затверджених наказом Міністерства внутрішніх справ України від 30.12.2014р.№1417. З цією метою при подальшому проектуванні необхідно:

прийняти протипожежні відстані між будівлями, спорудами та зовнішніми установками, які забезпечать пожежну безпеку об'єктів капітального будівництва;

Взам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № подл.							Лист
							2024	ДПТ-2409-160 - ПЗ	98
Ізм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата				

прийняти проектні рішення по зовнішньому протипожежному водопостачанню (передбачивши облаштування пожежних резервуарів), по проектуванню проїздів та під'їздів для пожежної техніки;

прийняти конструктивні та об'ємно-планувальні рішення, ступені вогнестійкості будівель та споруд з дотриманням чинних протипожежних нормативів;

уточнити розміщення проектованих об'єктів передбачити з урахуванням вимог вищезазначених нормативних документів (точне розміщення окремих об'єктів будівництва не є завданням детального плану території, який визначає напрямки використання територій, а уточняється на подальших проектних стадіях з урахуванням одержаних вихідних даних та проектних рішень);

описати організаційно - технічні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єктів будівництва.

На подальших стадіях проектування згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту зі зміною № 1» забезпечити:

- нормативні відстані між будівлями і спорудами з урахуванням ступеня вогнестійкості проектованих будівель, які прийняти на наступних проектних стадіях при розробленні проектів будівництва об'єктів та передбачити ступінь вогнестійкості будівель з урахуванням запроектованих розривів;

- безпеку людей у разі виникнення пожежі, пожежну безпеку при прийнятті конструктивних та об'ємно-планувальних рішень, обладнання будинків, приміщень інженерно-технічними засобами захисту від пожежі;

- обладнання будівлі відповідними системами протипожежного захисту.

Детальним планом передбачене дотримання протипожежних відстаней від проектованих будівель та споруд до існуючих будівель та споруд та між проектованими будівлями та спорудами (з урахуванням їх ступеня вогнестійкості) згідно таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

Інв. № подл.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Лист
Ізм.	Кіл.	Лист	Нодок	Підпис	Дата	ДПТ-2409-160 - ПЗ			99
					2024				