

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

ТРИШИН МАКСИМ АНДРІЙОВИЧ

**ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО
ПУНКТУ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття другого (магістерського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Мельник Олександр Валентинович
кандидат технічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . .2024 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль_____

ЛУЦЬК - 2024

Анотація

Трішин М.А. Проект детального плану території житлової забудови за межами населеного пункту. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. –ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, –2024. -55 с.

В магістерській роботі розглянуто методологічні та практичні аспекти розробки детальних планів територій для будівництва індивідуальних житлових будинків. Проаналізовано нормативно правову базу розробки детальних планів. Запропоновано проєкт детального плану території житлової забудови за межами населеного пункту.

Ключові слова: *землеустрій, детальний план території, схема землеустрою, землевпорядне проєктування, використання земель..*

Annotation

Trishyn M.A. Development of a detailed plan of the territory of residential development outside the settlement. Qualification work on the rights of the manuscript. -Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, -2024. -55 p.

The master's thesis considers methodological and practical aspects of the development of detailed plans of territories for the construction of individual residential buildings. The regulatory framework for the development of detailed plans is analysed. A draft detailed plan of the territory of residential development outside the settlement is proposed.

Keywords: *land management, detailed territory plan, land management scheme, land management design, land use.*

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА РОЗРОБКИ ПРОЕКТІВ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЙ.....	6
1.1. Вихідні дані для проектування.....	8
1.2. Містобудівельні умови і обмеження.....	8
1.3. Технічні умови	11
1.4. Завдання на проектування	12
1.5. Додаткові вихідні дані.....	14
РОЗДІЛ 2. ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЙ	16
2.1. Загальні положення.....	16
2.2. Територіально планувальна організація сільських поселень....	20
2.3. Порядок розробки містобудівної документації.	26
2.4. Склад проектів ДТП.....	31
РОЗДІЛ 3. ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЛУЦЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ (С. ЛИПЛЯНИ).....	40
3.1. Природно-кліматичні умови	40
3.2. Основні принципи планування та забудови території.....	44
3.3. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.	44
3.4. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	45
3.5. Комплексний благоустрій та озеленення території.....	47
3.6. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.	48
3.7. Основні техніко-економічні показники плану території.	48
ВИСНОВКИ	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	51
ДОДАТКИ.....	54

Вступ

Актуальність теми. Актуальність розробки детальних планів територій для житлової забудови за межами населених пунктів зумовлена кількома важливими чинниками.

Зростання попиту на житло та розширення міст. У багатьох країнах, особливо в регіонах з обмеженим доступом до житла, розробка територій для забудови за межами населених пунктів є необхідністю. Це дозволяє задовольнити потреби в новому житлі, уникнувши перенаселення та розширення інфраструктури міських зон.

Раціональне використання земельних ресурсів. Планування житлових зон за межами населених пунктів дозволяє більш раціонально використовувати землі, забезпечуючи розвиток відповідної інфраструктури й зручне розташування об'єктів соціальної та транспортної інфраструктури. Завдяки цьому можна мінімізувати хаотичну забудову та покращити екологічний стан прилеглих територій.

Контроль та запобігання несанкціонованій забудові. Чітко визначений детальний план дозволяє контролювати забудову за межами міста, зменшуючи ризик виникнення несанкціонованих поселень та екологічних порушень. Це також сприяє дотриманню стандартів забудови та забезпечує безпеку та комфорт мешканців.

Забезпечення соціальної інфраструктури. Розробка детальних планів передбачає інтеграцію житлових територій з об'єктами соціальної інфраструктури, такими як школи, лікарні, торгові точки тощо. Це важливо для створення комфортного середовища для майбутніх мешканців та зменшення навантаження на інфраструктуру найближчих міст.

Стійкий розвиток територій. Детальне планування житлових територій допомагає враховувати сучасні екологічні вимоги та вимоги сталого розвитку, забезпечуючи збереження природних ресурсів, зелених зон та дотримання норм енергозбереження.

Таким чином, розробка детальних планів територій житлової забудови за межами населених пунктів дозволяє створювати гармонійно сплановані, комфортні та екологічно безпечні території для проживання, сприяючи сталому розвитку регіонів та підвищенню якості життя населення.

Об'єкт дослідження є землі Луцької міської територіальної громади

Предмет дослідження методологічні особливості розробки детальних планів територій житлової забудови за межами населеного пункту.

Мета дослідження

Мета цієї роботи передбачає виконання наступних **завдань**:

1. Провести аналіз нормативно-правового середовища, що регулює розробку містобудівної документації.
2. Спроекувати та розробити заходи для ефективного використання земель на об'єкті дослідження.
3. Розробити детальний план території житлової забудови за межами населеного пункту .

Методи дослідження — під час виконання роботи використовувались методи спостереження, аналізу, синтезу, дедукції, моделювання, збору інформації, її обробки.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що запропоновані проєктні рішення можуть бути використані при розробці інших видів містобудівної документації різних рівнів.

Структура і обсяг роботи - Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить 30 найменувань та додатків на 7 сторінках. Загальний обсяг роботи становить 55 сторінок основного тексту, у тому числі 2 таблиці.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА РОЗРОБКИ ПРОЕКТІВ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЙ

Детальний план, що розробляється в межах населеного пункту, конкретизує розташування загального плану даного населеного пункту та визначає організацію та розвиток окремої частини цієї території.

Метою розробки детального плану в межах населеного пункту є визначення планувальної структури, функціонального призначення, просторової композиції та параметрів забудови та ландшафтної організації для кварталу, мікрорайону чи іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Рішення про розробку детального плану території, що розташована в межах населеного пункту, а також внесення змін до нього, приймається відповідною сільською, селищною або міською радою.

Ініціатором розробки детального плану території, що розташована в межах населеного пункту, або внесення змін до нього є виконавчий орган відповідної сільської, селищної або міської ради.

Розгляд та затвердження детального плану території в межах населеного пункту проводиться виконавчим органом сільської, селищної або міської ради протягом 30 днів з моменту його подання. У випадку відсутності плану зонування території, це розгляд і затвердження відбуваються відповідною сільською, селищною або міською радою.

Детальний план території за межами населених пунктів розробляється відповідно до схеми планування території (частини території) району чи області, з урахуванням державних та регіональних інтересів.

Розробка детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього здійснюються на підставі розпорядження районної державної адміністрації. Після цього воно розглядається та затверджується протягом 30 днів (з дня подання детального плану території).

Детальний план зазвичай розробляється для території, обмеженої магістральними дорогами, вулицями, магістральними інженерними мережами або елементами ландшафту (водні об'єкти, гори, яри, ліси). Наприклад, це може бути план функціональної зони, кварталу, мікрорайону чи району в місті.

Детальний план території визначає такі аспекти:

- принципи організації простору та забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови земельних ділянок;

- містобудівні умови та обмеження, або уточнення їх згідно із планом зонування території;

- потребу в інфраструктурі та об'єктах обслуговування населення

Для населених пунктів із чисельністю населення, яка не перевищує 50 тисяч осіб, генеральні плани можуть бути поєднані з детальними планами території. Затверджений детальний план виступає як основа для визначення вихідних даних у таких випадках:

Розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови, а також окремих земельних ділянок.

- Відведення та вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва, реконструкції забудови.

- Визначення (уточнення) містобудівних умов та обмежень.

- Проектування будинків і споруд різного призначення.

- Проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території.

- Проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж.

- Проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів щодо забудови або зміни допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна.

- Розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій.

- Розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок.

- Розроблення проектів землеустрою для впорядкування території для містобудівних потреб.

При існуванні зонінгу обов'язково розробляються детальні плани території для об'єктів комплексної забудови або комплексної реконструкції¹. Це включає:

- Плани для кварталів нової житлової та громадської забудови, що передбачені генеральним планом на вільних територіях.

- Плани для реконструкції територій неактивних, економічно неефективних та екологічно небезпечних підприємств та кварталів застарілого житлового фонду, які передбачають зміну їх функціонального призначення.

- Плани для реконструкції територій неактивних, економічно неефективних та екологічно небезпечних підприємств, що передбачає розподіл території між двома або більше власниками території.

З 1 січня 2013 року, у випадку відсутності плану зонування або детального плану території, забороняється передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб. Також забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території.

1.1. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

Проектування та будівництво об'єктів розпочинається з отримання замовником або проектувальником вихідних даних, основними складовими яких є:

- містобудівні умови та обмеження;
- технічні умови; – завдання на проектування.

1.2. МІСТОБУДІВЕЛЬНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органу сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів – районній державній адміністрації заяву про намір щодо

забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (стаття 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [21]).

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою (це може бути державний акт, свідоцтво про право власності на землю, договір оренди/суперфіцію);

2) у разі здійснення реконструкції або реставрації копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (засвідчена нотаріусом або керівником підприємства, установи, організації);

3) вкопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

4) витяг із Державного земельного кадастру.

До цих документів служба містобудівного кадастру (у разі її утворення) додає витяг з містобудівного кадастру. До 1 січня 2019 року замовник також подавав містобудівний розрахунок, що визначав його інвестиційні наміри, складався у довільній формі та містив стисло інформацію про основні параметри об'єкта будівництва (назву, поверховість, площу забудови, загальну площу тощо). Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає Мінрегіон (наказ № 289 від 06.11.17 р.).

В основному, це об'єкти реконструкції без зміни їх геометричних параметрів, об'єкти капітального ремонту, облаштування інженерних мереж, об'єктів інфраструктури та допоміжних систем (артезіанські свердловини, системи опалення, водо-, тепло-, газопостачання, влаштування пандусів тощо), розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності,

встановлення малих архітектурних форм, зовнішньої реклами, огороження територій та ділянок, об'єкти, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта.

Містобудівельні умови та обмеження (МУО) для забудови земельної ділянки – це документ, який включає комплекс вимог до проектування та будівництва. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"[21] чітко визначає, що МУО повинні містити:

- 1) Назву об'єкта будівництва, що відображає вид та місце розташування.
- 2) Інформацію про замовника.
- 3) Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні.
- 4) Гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах.
- 5) Максимальний відсоток забудови земельної ділянки.
- 6) Максимальну щільність населення в житловій забудові.
- 7) Мінімально допустимі відстані до різних об'єктів та ліній.
- 8) Планувальні обмеження та охоронні зони (наприклад, пам'яток культурної спадщини).
- 9) Відстані до об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій.

Надання або відмова у наданні МУО здійснюється відповідним органом містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з моменту реєстрації заяви і підтверджується наказом цього органу. Інформація про МУО вноситься до реєстру, який безкоштовно доступний через офіційний веб-сайт. МУО залишаються чинними до завершення будівництва об'єкта, незалежно від змін замовника.

Внесення змін до Містобудівельних умов та обмежень (МУО) може проводити орган, який надав їх спочатку, за поданням замовника відповідно до вимог головних інспекторів будівельного нагляду Державної архітектурно-будівельної інспекції України (ДАБІ), або на підставі рішення суду.

Скасування МУО можливе в таких випадках:

- 1) за заявою замовника;

2) за ініціативою головних інспекторів ДАБІ у разі порушень містобудівного законодавства, несоответстві містобудівній документації на місцевому рівні, будівельним нормам, стандартам і правилам;

3) на підставі судового рішення.

У випадку скасування МУО згідно пунктів 2 або 3, посадові особи органу містобудування та архітектури, які надавали МУО, несуть відповідальність відповідно до закону.

В сучасному законодавстві чітко визначено процедуру отримання МУО замовником, включаючи перелік обов'язкових документів, а також вичерпний перелік підстав для відмови у виданні МУО.

1.3. ТЕХНІЧНІ УМОВИ

Технічні умови (ТУ) представляють собою набір вимог та умов щодо інженерного обладнання будівельного об'єкта, що повинні відповідати його розрахунковим параметрам у сферах водопостачання (з урахуванням потреб у забезпеченні пожежогасіння), тепло-, електро- та газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікацій (згідно зі статтею 30 Закону України "Про регулювання містобудівельної діяльності").

Фізична або юридична особа, яка має намір забудови земельної ділянки, має право на отримання технічних умов на підставі своєї заяви. Технічні умови надаються уповноваженим органом протягом 10 робочих днів з моменту реєстрації відповідної заяви. Вони повинні відповідати законодавству, містити достовірну інформацію, обґрунтовані вимоги до об'єктів будівництва та відповідати намірам заявника з щодо забудови земельної ділянки.

У випадку, якщо технічні умови передбачають необхідність будівництва інженерних мереж або об'єктів інженерної інфраструктури поза межами земельної ділянки замовника, розмір його пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту зменшується на суму їх кошторисної

вартості, а такі інженерні мережі та/або об'єкти передаються у комунальну власність.

Склад, зміст, порядок надання ТУ та порядок визначення вартості послуг із їх надання визначаються відповідними центральними органами виконавчої влади або державними колегіальними органами. Технічні умови діють до завершення будівництва об'єкта, незалежно від змін замовника. Зміни до ТУ можуть вноситися лише за згодою замовника, і за його рішенням може передбачатися використання автономних систем інженерного забезпечення відповідно до встановленого законодавства.

1.4. ЗАВДАННЯ НА ПРОЕКТУВАННЯ

Завдання на проектування об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проектувальником і визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень. Склад завдання на проектування може змінюватися відповідно до особливостей об'єкта будівництва, але як правило, воно повинно містити наступні дані (згідно ДБН А.2.2-3 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»[22]):

1. Назва та місцезнаходження об'єкта.
2. Підстава для проектування.
3. Вид будівництва.
4. Дані про інвестора.
5. Дані про замовника.
6. Джерело фінансування.
7. Необхідність розрахунків ефективності інвестицій.
8. Дані про генерального проектувальника.
9. Стадійність проектування з визначенням затверджувальної стадії (визначається спільно замовником та проектувальником).

10. Інженерні вишукування.
11. Дані про особливі умови будівництва (сейсмічність, просадні ґрунти, підроблювані і підтоплювані території тощо).
12. Основні архітектурно-планувальні вимоги і характеристики об'єкта будівництва.
13. Черговість будівництва, необхідність виділення пускових комплексів.
14. Клас (наслідки) відповідальності та установлений строк експлуатації.
15. Вказівки про необхідність:
 - розроблення індивідуальних технічних вимог;
 - розроблення окремих проектних рішень у декількох варіантах і на конкурсних засадах;
 - попередніх погоджень проектних рішень;
 - виконання демонстраційних матеріалів, макетів, креслень інтер'єрів, їх склад та форма;
 - виконання науково-дослідних та дослідно-експериментальних робіт у процесі проектування і будівництва, виконання науково-технічного супроводу;
 - технічного захисту інформації.
16. Потужність або характеристика об'єкта будівництва, виробнича програма.
17. Вимоги до благоустрою майданчика.
18. Вимоги до інженерного захисту територій і захисту будинків, будівель і споруд від небезпечних природних чи техногенних факторів.
19. Вимоги щодо розроблення розділу «Оцінка впливів на навколишнє середовище».
20. Вимоги з енергозбереження та енергоефективності.
21. Дані про технології і (або) науково-дослідні роботи, які пропонує застосувати замовник.
22. Вимоги до режиму безпеки та охорони праці.
23. Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

24. Вимоги до систем протипожежного захисту об'єкта.
25. Вимоги до розроблення спеціальних заходів.
26. Призначення нежитлових поверхів.

1.5. ДОДАТКОВІ ВИХІДНІ ДАНІ

Окрім основних вихідних даних, таких як містобудівні умови (МУО), технічні умови (ТУ) та завдання на проектування, замовник може передбачити додаткові інформаційні матеріали при укладанні договору на виконання відповідних етапів проектування. Ці матеріали можуть включати:

1. Частину чинної містобудівної документації: генерального плану, детального плану, або плану зонування території, схеми планування району (якщо є).

2. Вихідні дані та вимоги для розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони), якщо це є необхідним.

3. Пропозиції та інформацію про імпорتنі будівельні конструкції, вироби, обладнання з показниками енергоефективності, якщо ці дані доступні замовнику.

4. Матеріали інвентаризації, оціночні акти, рішення органів місцевого самоврядування щодо знесення будинків та споруд, зелених насаджень, які підлягають знесенню (за необхідності).

5. Інформацію для розроблення рішень щодо організації будівництва і складання кошторисної документації.

6. Для об'єктів виробничого призначення додатково надаються такі матеріали:

- Технічні завдання на машини та обладнання з тривалим циклом розроблення, конструювання і виготовлення.
- Номенклатура продукції та виробнича програма.
- Технічні характеристики продукції підприємства.
- Відомості про імпортне та вітчизняне обладнання або креслення на нетипове та нестандартне обладнання з показниками енергоефективності.

- Необхідні дані щодо проведених науково-дослідних робіт, пов'язаних із створенням нових технологічних процесів і обладнання.

7. При реконструкції, капітальному ремонті та технічному переоснащенні об'єктів будівництва:

- Звіти з висновками про результати обстеження будівельних конструкцій, обміркові креслення, інформація про послідовність перенесення існуючих інженерних мереж та комунікацій, дані з інвентаризації існуючих на підприємствах (будинках, спорудах) джерел забруднення.
- Технологічні планування діючих виробництв (цехів), ділянок зі специфікацією обладнання і відомостями про його стан.
- Умови на розміщення інвентарних тимчасових будівель і споруд, підйомно-транспортних машин та механізмів, місць зберігання будівельних матеріалів і т. д.
- Переліки існуючих будинків (приміщень), будівель і споруд, підйомно-транспортних засобів, які можуть бути використані в процесі виконання будівельних робіт.

РОЗДІЛ 2. ПОРЯДОК РОЗРОБКИ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЙ

2.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

Детальний план території представляє собою містобудівну документацію [1], яка визначає організацію планування і розвитку конкретної області. Ця процедура стандартизує механізми розроблення або внесення змін до містобудівної документації, що стосується планування окремих територій України на різних рівнях управління, таких як державний, регіональний і місцевий.

Основною метою детального плану території [2] є визначення планувальної організації, функціонального призначення, композиції та параметрів забудови та ландшафтної організації для розвитку або реконструкції конкретних частин населених пунктів [3].

Детальний план території включає в себе наступні аспекти:

- Принципи організації забудови на планувальному рівні.
- Встановлення червоних ліній та ліній, які регулюють процес забудови.
- Визначення функціонального призначення, режиму та параметрів забудови для одного чи кількох земельних ділянок, враховуючи будівельні норми, державні стандарти та правила.
- Установлення містобудівних умов і обмежень (у випадку відсутності плану зонування) або уточнення містобудівних умов та обмежень відповідно до плану зонування.
- Визначення потреби в підприємствах та об'єктах обслуговування населення та їх розташування.
- Розгляд доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови.
- Встановлення черговості та обсягів інженерної підготовки території.
- Розробка системи інженерних мереж.
- Організація транспортного і пішохідного руху.

- Планування комплексного благоустрою та зеленого озеленення, враховуючи потребу у формуванні екомережі.
- Встановлення меж прибережних захисних смуг та пляжних зон водних об'єктів (у випадку відсутності плану зонування території). Метою розроблення детального плану є:
- Уточнення генерального плану населеного пункту та схеми планування району на більшому масштабі.
- Конкретизація планувальної структури та функціонального призначення території, включаючи просторову композицію, параметри забудови та організацію ландшафту для певних частин населеного пункту або його околиць.
- Визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремих земельних ділянок поза межами населеного пункту для розташування об'єктів будівництва.
- Створення принципів планувальної організації забудови.
- Установлення червоних ліній та ліній регулювання забудови.
- Визначення та уточнення територіальних ресурсів для різних видів функціонального використання території.
- Встановлення всіх планувальних обмежень згідно з будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.
- Визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок.
- Уточнення містобудівних умов та обмежень, якщо є план зонування, або встановлення їх, якщо план зонування відсутній.
- Визначення містобудівних умов та обмежень у випадку відсутності плану зонування.
- Обґрунтування потреби у формуванні нових земельних ділянок та визначення їх призначення, включаючи існуючі земельні ділянки та їх функціональне використання.
- Визначення потреби в підприємствах та установах обслуговування та їх місце розташування.

- Забезпечення комплексності планування території.
- Визначення доцільності, обсягів та послідовності реконструкції забудови.
- Створення умов для охорони та використання об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду та інших об'єктів, які підлягають захисту згідно з законодавством.
- Визначення напрямків, черговості та обсягів подальших заходів щодо попередньої інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування, охорони довкілля та забезпечення екологічної безпеки.

Детальний план розробляється наступним чином:

1. Для структурно-планувальних елементів території населеного пункту, що мають цілісний планувальний характер.
2. На основі затвердженого генерального плану цього населеного пункту відповідно до чинного законодавства та плану зонування, якщо такий план існує. При цьому використовуються матеріали містобудівного та земельного кадастру.
3. Для окремої території за межами населеного пункту з певним функціональним призначенням, таким як житлова, курортна, оздоровча, рекреаційна, дачна або садова, або для кількох таких територій. У цьому випадку використовується затверджена містобудівна документація відповідно до чинного законодавства, а також матеріали містобудівного та земельного кадастру.
4. Для земельної ділянки за межами населеного пункту, яка призначена для розміщення окремого об'єкта будівництва. В цьому випадку також використовується затверджена містобудівна документація відповідно до чинного законодавства та матеріали містобудівного та земельного кадастру.
5. При розробці детального плану для територій з різними функціональними призначеннями, такими як громадські, виробничі, курортні, оздоровчі, ландшафтно-рекреаційні або багатофункціонального призначення, а

також для колективних садів і дач. При цьому зміст текстових та графічних матеріалів, а також техніко-економічні показники визначаються в завданні на розроблення детального плану з урахуванням відповідних будівельних норм і стандартів.

Затверджений детальний план є базою для визначення вихідних даних у таких сферах:

1. Розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови та окремих земельних ділянок.
2. Відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, а також розміщення об'єктів будівництва та реконструкції забудови.
3. Визначення або уточнення містобудівних умов та обмежень.
4. Проектування будинків і споруд різного призначення.
5. Проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території.
6. Проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж.
7. Проведення містобудівних розрахунків у випадку інвестиційних намірів щодо забудови або зміни допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна.
8. Розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій.
9. Розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок.
10. Розроблення проектів землеустрою для впорядкування території для містобудівних потреб.

В детальному плані враховують інвестиційні плани для відповідної території на період від 3 до 7 років, і надають орієнтовні дані для розрахункового етапу генерального плану населеного пункту.

При внесенні змін до генерального плану, плану зонування населеного пункту або схеми планування території району, що стосуються території, що покривається діючим детальним планом, обов'язковим є внесення відповідних змін до цього детального плану.

Внесення змін до детального плану, за умови його відповідності генеральному плану, плану зонування населеного пункту або схеми планування території району, проводиться шляхом розроблення проекту внесення змін, його узгодження та схвалення. Після схвалення відповідного проекту внесення змін він стає невід'ємною частиною детального плану.

Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється відповідно до проектного плану детального плану території. Його зміст і структура регулюються відповідними нормативними документами, що стосуються здійснення землеустрою. Затверджений проект землеустрою стає частиною детального плану території.

Детальний план і проект внесення змін до нього включають графічні та текстові матеріали.

У випадку наявності в містобудівній документації конфіденційної або службової інформації ці матеріали (графічні схеми, секції пояснювальної записки) виготовляються окремими схемами або окремими зошитами згідно встановленого порядку.

2.2. ТЕРИТОРІАЛЬНО ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ СІЛЬСЬКИХ ПОСЕЛЕНЬ

Територія сільського населеного пункту повинна бути розділена на дві основні категорії згідно з їх функціональним призначенням - сільбищу та виробничу [4].

Сільбища територія включає в себе житлові райони [5], ділянки, де розташовані установи та підприємства обслуговування, а також зони відпочинку, такі як парки, сквери, бульвари, вулиці, доріжки, майданчики для паркування автомобілів та водойми.

Виробнича територія охоплює зони та ділянки, де розміщені підприємства, що виробляють та переробляють сільськогосподарську продукцію, а також місця для ремонту, технічного обслуговування та зберігання сільськогосподарської

техніки та автотранспорту. Сюди також входять комунально-складські об'єкти та дороги.

Виробнича територія призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, а також комплексів наукових установ і дослідних підприємств, об'єктів комунально-складського призначення, підприємств з виробництва та переробки сільськогосподарських продуктів. Сюди входять також санітарно-захисні зони для промислових підприємств, об'єкти спеціального призначення (зокрема для оборони), інфраструктура для зовнішнього транспорту та комунікацій, а також публічні місця та об'єкти загального користування, які обслуговують працюючих на підприємствах міста.

При плануванні виробничої території[6] важливо враховувати наступне: а) більшість території повинна відводитися для виробничих потреб і становити не менше 60-65% загальної площі; б) виробничі об'єкти слід розміщувати компактно і уникати великих функціональних об'єктів; в) територія повинна бути забезпечена важливими транспортними артеріями загальноміського значення, які зв'язують її з іншими функціональними зонами міста і утворюють основу її планувальної структури.

При розміщенні промислових зон (районів) важливо забезпечити баланс між місцями для праці та місцями проживання. В цьому контексті потрібно створювати інтегровану систему обслуговування для працівників підприємств та мешканців, що проживають у прилеглих житлових районах промислової зони.

Для ефективного функціонування промислової зони також необхідні один або кілька громадських центрів обслуговування, які мають бути розташовані переважно на межі сільбищних територій.

Громадський центр повинен включати в себе установи з провідних функцій, такі як управлінські, науково-дослідницькі, інформаційні служби, а також надавати послуги, пов'язані з культурою, побутом, харчуванням, охороною здоров'я та іншими.

До складу громадського центру обслуговування також слід включити спортивні та оздоровчі об'єкти залежно від кількості працюючих: відкриті спортивні майданчики - 0,02 гектара, спортивні зали - 60 м², басейни - 82 м² водного дзеркала, приміщення для реабілітації - 15 м² загальної площі.

Промислову зону можна поділити на структурні елементи, які можуть включати промислові райони, виробничі центри, територіальні групи підприємств та окремі підприємства. Формування цих структурних елементів повинно відбуватися в рамках загальної програми функціонально-територіальної та архітектурно-планувальної організації промислової зони.

При виділенні територій для промислових районів необхідно враховувати не лише виробничі критерії, але й планувальні фактори, такі як міський план, систему вулиць, рельєф, природні ландшафтні особливості тощо.

Міські промислові райони повинні бути розділені на різні містобудівні категорії відповідно до архітектурно-планувальних умов та факторів формування. Кожна категорія має свій функціонально-адекватний склад підприємств, які розташовані в межах цих районів.

Підприємства, які виділяють виробничі шкідливості та потребують залізничного транспорту, а також ті, які характеризуються особливими умовами виробництва (наприклад, пожежонебезпечні, вибухонебезпечні, радіоактивні), повинні бути розміщені на певній віддаленості від сельбищних територій відповідно до санітарних та протипожежних норм.

Підприємства, які не виділяють шкідливі речовини та мають невеликий вантажообіг (не більше 40 автомашин на добу в одному напрямку) та не потребують залізничних колій, можуть бути розміщені у межах сельбищних територій і потребують мінімальних санітарно-захисних розривів не менше ніж 50 метрів.

Великі промислові райони, які включають більше 40 підприємств, займають від 30 до 40 тисяч працюючих і мають площу території від 300 до 400 гектарів, можуть бути логічно розділені на промислові вузли. Ці вузли будуються на основі єдиної архітектурно-планувальної концепції і включають в

себе загальну інженерно-технічну інфраструктуру, допоміжні виробництва та соціальні об'єкти обслуговування.

Середні параметри промислових вузлів включають в себе наступні характеристики: кількість підприємств в діапазоні від 10 до 40, кількість трудящих в межах від 20 до 30 тисяч осіб, а також площу території від 120 до 220 гектарів.

Враховуючи соціальні, економічні та містобудівні вимоги, промислові вузли та райони, розташовані у центральній частині міста, мають бути створені на базі підприємств з високим рівнем привабливості для фахівців, що працюють в сучасних галузях виробництва. Такі підприємства повинні використовувати екологічно чисті технології та характеризуватися інтенсивним використанням внутрішньомайданчикових територій, при цьому не потребують під'їзних залізничних колій.

Промислові вузли та райони [7], які розміщуються у периферійній зоні міста, можуть бути створені на базі підприємств з обмеженою галузевою різноманітністю або бути спеціалізованими при великій кількості підприємств, які входять до їх складу. Тут інтенсивність використання внутрішньомайданчикових територій може бути меншою, ніж у центральній частині міста, відповідно до кваліметричного зонування.

Розміри загальної площі територій промислових районів і вузлів повинні відповідати таким стандартам:

а) для металургійних заводів з повним циклом і коксохімічних цехів, енергетичних допоміжних об'єктів, а також підприємств нафтохімічної і хімічної промисловості - від 1000 до 1500 гектарів;

б) для металургійних заводів з неповним циклом, заводів важкого і середнього машинобудування, з урахуванням енергетичних, допоміжних об'єктів і кущових будівельних баз - від 750 до 1000 гектарів;

в) для великих багатогалузевих груп, утворених підприємствами важкого і середнього машинобудування з додатковими і обслуговуючими об'єктами та майданчиками, що резервуються - від 300 до 700 гектарів;

г) для груп невеликої кількості середніх і малих спеціалізованих підприємств важкого і середнього машинобудування, а також великих підприємств легкої промисловості і супутніх об'єктів з під'їзними шляхами та енергетичною групою, що формують промислові райони і вузли - від 50 до 150 гектарів;

д) для підприємств легкої промисловості, середнього машинобудування, які формують промислові вузли у районі загальних транспортних або енергетичних об'єктів - від 100 до 150 гектарів;

е) для територіальних груп середніх і невеликих підприємств машинобудівної, легкої і харчової промисловості, при розташуванні поза сільбищними територіями і обслуговуванні залізничним транспортом і кущовим енергетичним господарством - від 50 до 100.

У процесі вирішення завдання щодо архітектурно-планування промислово-виробничої зони, важливо враховувати наступні аспекти:

- Потенційну необхідність і напрям розвитку територій у відповідності до основних композиційних осями міста.
- Забезпечення зв'язків з основними транспортними мережами, які утворюють основу планування міста.
- Створення композиційного взаємозв'язку між промисловою зоною та навколишнім середовищем.
- Розгляд умов сприймання різних частин промислової забудови в міському контексті.
- Створення санітарно-захисних зон, які включаються до загальної системи озеленення міста.

Розміри санітарно-захисних зон для промислових підприємств або подібних промислових структур повинні бути визначені на основі факторів, таких як обсяги газоподібних і пилових викидів, наявність речовин з неприємним запахом, рівень шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань, ультразвуку, радіоактивних речовин і інших шкідливих факторів. Ці розміри слід визначати відповідно до чинних санітарних норм для розміщення промислових

підприємств та методик розрахунку концентрації шкідливих речовин у повітрі, які містяться в викидах підприємств.

Наприклад, розміри санітарно-захисної зони [8] заводу для знешкодження токсичних промислових відходів (ТПВ) залежать від загального обсягу відходів: до 100 тисяч тон на рік - 500 метрів, а 100 тисяч тон і більше - 1000 метрів. Щодо ділянок схоронення ТПВ, відстань до населених пунктів, водойм та культурно-оздоровчих об'єктів має бути не менше 3000 метрів.

Дозволяється зменшити розміри санітарно-захисних зон для заводів із знешкодження ТПВ лише при виконанні розрахунків та обґрунтуванні відповідно до санітарних норм і правил. Територію санітарно-захисних зон не слід розглядати як резерв для подальшого розширення підприємств.

На території санітарно-захисних зон не допускається розміщення житлових будинків, дитячих дошкільних установ, загальноосвітніх шкіл, медичних установ, спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств та городів. Спеціалізовані ділянки для зберігання ТПВ необхідно розташовувати на відстані не менше 200 метрів від автомобільних доріг, залізничних колій загального користування та 50 метрів від межі лісонасаджень, що не призначені для рекреації.

Забороняється розташування відвалів, шламонакопичувачів, відходів прямо на території промислової зони. У разі, коли неможлива утилізація цих матеріалів, відповідні ділянки для їх зберігання слід розміщувати за межами підприємств і вдруге - в зоні санітарної охорони підземних джерел води, з дотриманням санітарних норм і правил безпеки, які затверджені або погоджені компетентними органами.

Зазвичай для промислових вузлів і районів доцільно передбачити централізовані (групові) зони для розміщення цих матеріалів. Відвали, де зберігаються матеріали, такі як вугілля, сланець, миш'як, свинець, ртуть та інші горючі або токсичні речовини, повинні бути розміщені на безпечній відстані від житлових і громадських будинків і споруд, щоб запобігти небезпеці небажаних схилів відвалів. Розміщення нових териконів і відвалів у населених пунктах, які

можуть спричиняти забруднення атмосферного повітря або інші небезпечні впливи, є забороненим.

При розгляді проектної документації для створення промислових утворень слід надавати особливу увагу впровадженню нових технологій з акцентом на максимальну утилізацію промислових відходів.

2.3. ПОРЯДОК РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.

2.3.1. Загальні положення.

Відносини між замовником та розробником містобудівної документації в процесі її створення, схвалення та внесення змін до неї регулюються за допомогою укладеного договору[9].

З свого боку, організація процесу розробки містобудівної документації та внесення змін до неї включає в себе такі кроки:

- Публікація рішення про планування створення містобудівної документації або внесення змін до неї.
- Визначення розробника містобудівної документації або внесення змін до неї та укладення договору з урахуванням вимог, встановлених Законом України "Про здійснення державних закупівель".
- Розроблення та схвалення разом з розробником завдання на створення містобудівної документації або внесення змін до неї.
- Надання розробнику вихідних даних та вимог щодо розміщення об'єктів державного і регіонального значення або доручення збирати ці дані.
- Фінансування процесу розробки містобудівної документації або внесення змін до неї відповідно до укладеного договору.
- Передача розробнику оновленої картографічної основи, створеної відповідно до вимог законодавства.
- Здійснення контролю за процесом розробки містобудівної документації.
- Узгодження проекту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, зокрема, щодо регулювання питань територій спільних інтересів.

- Подання готового проекту містобудівної документації на розгляд архітектурно-містобудівною радою та сесією відповідної ради.
- Подання на розгляд завершеного проекту містобудівної документації.
- Розробник містобудівної документації в свою чергу виконує такі функції:
- Підготовка проекту договору на створення містобудівної документації або внесення змін до неї.
- Участь у складанні завдання на створення містобудівної документації або внесення змін до неї.
- Збір вихідних даних за вказівкою замовника.
- Розробка містобудівної документації або внесення змін до неї згідно з вимогами діючих державних будівельних норм і стандартів.
- Участь у розгляді розробленої містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою на відповідному рівні та її подання на сесію відповідної ради.
- Запропонування замовнику залучення інших науково-дослідних та проектних організацій для проведення додаткових досліджень або розробки окремих частин містобудівної документації, якщо це необхідно.

2.3.2. Розроблення містобудівної документації з планування території на місцевому рівні.

Планування територій на місцевому рівні включає в себе створення та схвалення таких видів документації [3, 10], як генеральні плани населених пунктів, зонування територій та детальні плани територій.

Рішення про початок розробки генерального плану, зонування території та детальних планів для території, яка розташована всередині населених пунктів, приймають відповідні сільські, селищні або міські ради. Рішення про розробку детального плану для території, що знаходиться за межами населених пунктів, або щодо внесення змін до нього ухвалюють відповідні районні державні адміністрації. У випадку відсутності адміністративного району, таке рішення приймає Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації, а також міські державні адміністрації Києва і Севастополя.

Замовниками процесу розробки містобудівної документації для планування територій на місцевому рівні або внесення змін до неї є наступні:

- В разі розробки генерального плану, плану зонування території та детальних планів для територій, розташованих всередині населених пунктів, замовником є виконавчий орган сільської, селищної або міської ради, а також міські державні адміністрації Києва і Севастополя.

- При розробці детального плану для територій, які розташовані за межами населених пунктів, замовником є районна державна адміністрація, а в випадку відсутності адміністративного району, цим займаються Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації, а також міські державні адміністрації Києва і Севастополя.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється на основі даних державного земельного кадастру та актуалізованої картографічної основи у цифровому форматі. Ця інформація має просторовий характер та представлена у державній системі координат на паперових та електронних носіях. Цей процес регулюється відповідно до встановленого порядку, який визначено наказом [11] Міністерства юстиції України від 12 квітня 2012 року N 578/5.

Виконавчий орган сільської, селищної або міської ради, а також відповідна районна державна адміністрація зобов'язані оприлюднити детальний план території протягом 10 днів після його затвердження.

План зонування території[4] розробляється для всієї території населеного пункту або для її окремих частин, таких як квартали, мікрорайони тощо. Першочергово це стосується історичних областей, інвестиційно привабливих територій, а також зон, де вже існує забудова. Послідовність та обсяг розробки таких планів визначається відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури відповідно до генерального плану населеного пункту. Генеральні плани населених пунктів, плани зонування території та їхні зміни підлягають затвердженню відповідними сільськими, селищними та міськими радами.

Детальний план території розробляється для різних видів територій, включаючи житлові райони, мікрорайони, квартали для нового будівництва,

комплексну реконструкцію населених пунктів, мікрорайонів зі застарілою забудовою, а також для територій, де передбачаються виробничі, рекреаційні та інші види забудови. Порядок та обсяг розробки детальних планів визначаються відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури, відповідно до загального плану населеного пункту або, якщо територія розташована за межами населеного пункту, за схемою планування району (в разі відсутності адміністративного району - за схемою планування території Автономної Республіки Крим або області).

Детальний план території, що знаходиться в межах населеного пункту, підлягає розгляду та затвердженню виконавчим органом відповідної сільської, селищної або міської ради. У випадку відсутності затвердженого плану зонування території в установленому порядку, цей детальний план розглядається та затверджується відповідною радою протягом 30 днів з моменту його подання.

Замовник розроблення містобудівної документації на місцевому рівні також може:

- Звертатися до обласної державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим (для міст обласного та республіканського значення), Мінрегіону України (для міст Києва та Севастополя) з проханням визначити державні інтереси для їх врахування під час розроблення генерального плану населеного пункту.
- Забезпечувати проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації на місцевому рівні відповідно до установленого порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 року №555[12].

Поза завданнями, що були визначені у пункті 1.5 розділу I цього Порядку, розробник містобудівної документації на місцевому рівні також має такі обов'язки:

- Бере участь у розгляді громадських пропозицій щодо проекту генерального плану, плану зонування території та детального плану

території під час проведення громадських слухань для врахування громадських інтересів.

- При необхідності коригує проект містобудівної документації на підставі результатів обговорення на архітектурно-містобудівній раді та громадських слуханнях, щоб врахувати громадські інтереси.

Положення щодо структури, змісту, порядку розробки та оновлення містобудівної документації на місцевому рівні визначаються центральним органом виконавчої влади, який відповідає за будівництво, містобудування та архітектуру.

Для територій, що розташовані всередині населеного пункту, детальний план доповнює і точно визначає положення генерального плану цього населеного пункту та організацію розвитку певних частин території. В такому випадку, детальний план підлягає розгляду і схваленню виконавчим органом відповідної сільської, селищної або міської ради протягом 30 днів з моменту його подання. Якщо відсутній затверджений план зонування території, то його розглядає і затверджує відповідна сільська, селищна або міська рада.

Детальний план також може бути розроблений для територій поза межами населеного пункту, і в цьому випадку він розглядається та затверджується відповідною районною державною адміністрацією протягом аналогічного терміну.

Рішення щодо розробки детального плану для певної території включає в себе зобов'язання щодо проведення комплексної забудови цієї території. Відповідно до вимог цього детального плану, може бути розроблений проект землеустрою для належного організації цієї території для містобудівельних потреб, і після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

Детальний план території, як і інша містобудівна документація, включає як графічні, так і текстові матеріали, і обидва ці компоненти не підлягають обов'язковій експертизі.

Якщо детальний план відповідає генеральному плану населеного пункту та плану зонування території, зміни до нього можуть бути внесені відповідно до цих документів.

2.4. СКЛАД ПРОЕКТІВ ДТП

2.4.1. Графічні матеріали детального плану території.

Графічна частина детального плану включає наступні складові [2]:

1. План розташування території у планувальній структурі населеного пункту (або району). На цій схемі показані:

- Планова структура населеного пункту або району відповідно до генерального плану, включаючи межі території, для якої розробляється детальний план.
- Функціональне призначення цієї території, разом з розміщенням існуючих та запланованих громадських центрів, інфраструктури і транспортних об'єктів, які впливають на планування території.

2. План існуючого використання території. На цьому плані відображено:

- Існуюча планова структура території.
- Існуючі будівлі та споруди будь-якого виду, включаючи їх поверховість.
- Установи, заклади, підприємства обслуговування, автомобільні стоянки, гаражі, автозаправні станції, пішохідні переходи на різних рівнях, транспортні споруди, вид покриття вулиць, доріг та червоні лінії вулиць і доріг.
- Земельні ділянки, на яких розташована будівля, а також території, відведені для будівництва об'єктів, з вказівкою їх призначення.
- Культурна спадщина, історичні ареали населених пунктів, землі історико-культурного призначення.
- Громадські зелені насадження та водні об'єкти.
- Основні магістральні та розподільні (крім внутрішньоквартальних) мережі та споруди інженерного обладнання.

3. Схема визначення елементів для подальшого збереження та використання включає такі компоненти, які було вказано у пункті 1.2 і які планується зберегти та використовувати.

4. Схема планувальних обмежень включає існуючі та передбачувані:

- Території з ускладненими інженерно-геологічними умовами, такі як підвищена сейсмічність, підтоплення, затоплення, зсуви, просідання поверхні через гірничі видобутки та інше.

- Основні джерела забруднення навколишнього середовища, включаючи прилеглі території.

- Місця з перевищенням нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювань, шуму, забруднення хімічними та біологічними речовинами, радіаційного забруднення.

- Ділянки та санітарно-захисні зони для виробничих, комунально-складських підприємств, цвинтарів, охоронних зон інженерних комунікацій, ділянки для сміттєзвалищ, вибухонебезпечних майданчиків, зони санітарної охорони об'єктів інженерного обладнання та інших об'єктів, прибережні захисні смуги річок, морів, пляжні зони, смуги для каналів, території історичних ареалів населених пунктів, об'єкти культурної спадщини, природно-заповідні території, заказники, ландшафтні парки та інші природоохоронні зони.

5. Проектний план є ключовим кресленням у складі детального плану і включає наступні складові:

- Елементи планувальної структури та розташування забудови на території, які було вказано в пункті 1.3 і які пропонується залишити без змін.

- Запропоноване функціональне використання території та розміщення різних видів забудови, включаючи реконструкцію, з розрахунком обсягів та послідовності будівництва протягом 3-7 років, з відображенням режиму та параметрів забудови земельних ділянок.

- Межі існуючих земельних ділянок.

- Пропозиції щодо розміщення нової забудови та реконструкції існуючої (включаючи обсяги та послідовність будівництва).
- Розташування громадських та комерційних центрів, а також інших об'єктів масового користування, таких як навчальні заклади, торговельні підприємства, об'єкти обслуговування, транспортні зупинки та пересадочні вузли.
- Вказівка на наявні та запропоновані об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення, історичні ареали.
- Встановлення червоних ліній з вказівкою назв вулиць, доріг, майданів тощо.
- Лінії регулювання забудови.
- Включення на кресленні транспортних та інженерних споруд, таких як мости, тунелі, автостоянки, інженерні мережі, транспортні вузли та розв'язки, пішохідні переходи на різних рівнях.
- Подобиці стосовно зелених насаджень загального та спеціального призначення, водних об'єктів.
- Існуючі та заплановані елементи благоустрою та озеленення на територіях кварталів, мікрорайонів, проїздів, автостоянок та гаражів.
- Підземні об'єкти цивільного призначення.

6. Якщо в генеральному плані або плані зонування території населеного пункту відсутній план червоних ліній, то цей план розробляється у складі детального плану території. На цьому кресленні показується розташування червоних ліній відносно геодезичної мережі з вказівкою координат та кутів повороту червоних ліній. Примітка: Для сільських населених пунктів та малих міст із чисельністю населення до 50 тисяч осіб, план червоних ліній може бути об'єднаний з проектним планом.

7. Схема організації руху транспорту і пішоходів включає наступні елементи:

- Вулиці з вказівкою їх категорій.
- Транспортні розв'язки.

- Напрямки руху пасажирського транспорту та розміщення зупинок, включаючи зупинки метрополітену.
- Розташування споруд для зберігання та обслуговування транспорту, такі як автостоянки, гаражі, транспортні тунелі, парковки, депо, з вказівкою їх місткості, а також заправні станції, сервісні центри, диспетчерські пункти, причалі, елінги тощо.
- Основні маршрути руху пішоходів та велосипедистів, зокрема людей похилого віку, інвалідів та осіб із обмеженими можливостями, з врахуванням розміщення установ і підприємств обслуговування.
- Місця переходів через магістральні вулиці на різних рівнях.

Схема організації руху транспорту і пішоходів може бути об'єднана з проектним планом.

8. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування включає наступне:

- Вертикальне планування територій, включаючи існуючі і проектні висоти місць на вулицях, в точках їх перетину, місцях зміни профілю вулиць, а також проектні поздовжні схили і місця підняття або зниження рівня землі на території.
- Розташування споруд для відведення поверхневих вод, дощової каналізації, дренажу, а також споруд для захисту від затоплення і підтоплення, систем зрошення та обводнення.
- Протизсувні та протиерозійні споруди.

Допускається створення окремих креслень для різних видів інженерної підготовки.

9. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору містить наступні елементи:

- Існуючі інженерні мережі та споруди (за винятком внутрішньоквартальних), які залишаються в незмінному стані, підлягають реконструкції або ліквідації.
- Проектні інженерні мережі та споруди.

- Існуючі та проектні підземні споруди, що використовуються для розміщення об'єктів цивільного призначення.

10. Креслення поперечних профілів вулиць включають зображення різних елементів, з вказівкою їхніх розмірів. На цих кресленнях представлені червоні лінії, лінії регулювання забудови, проїзну частину, тротуари, велосипедні доріжки, зелені насадження, а також існуючі і проектні інженерні мережі.

11. Схема інженерно-технічних заходів у сфері цивільного захисту (цивільної оборони) розробляється з урахуванням відповідного розділу генерального плану населеного пункту. Склад та зміст цієї схеми визначаються відповідно до ДБН (Державних будівельних норм) і інших відповідних правил і стандартів.

Склад графічних матеріалів детального плану території зазвичай включає наступні елементи і креслення, із зазначенням масштабів:

1. Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту (району):
 - Масштаб: зазвичай 1:5000 або 1:10000.
2. План існуючого використання території:
 - Масштаб: зазвичай 1:2000 або 1:5000.
3. Опорний план:
 - Масштаб: зазвичай 1:2000 або 1:5000.
4. Схема планувальних обмежень:
 - Масштаб: зазвичай 1:5000 або 1:10000.
5. Проектний план:
 - Масштаб: зазвичай 1:500, 1:1000 або 1:2000.
6. План червоних ліній:
 - Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.
7. Схема організації руху транспорту і пішоходів:
 - Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.
8. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування:
 - Масштаб: зазвичай 1:1000 або 1:2000.

9. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору:

- Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.

10. Креслення поперечних профілів вулиць:

- Масштаб: зазвичай 1:200 або 1:500.

11. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони):

- Масштаб: зазвичай 1:2000 або 1:5000.

Зазначені масштаби можуть варіюватися залежно від конкретних вимог і розміру території, що деталізується в детальному плані. Будьте уважні до вказівок у відповідних нормативних документах та вимогах місцевих органів з питань містобудування та планування території.

Склад графічних матеріалів детального плану земельної ділянки за межами населеного пункту для розміщення окремого об'єкта будівництва може включати наступні елементи і креслення, із зазначенням типових масштабів креслень:

1. Загальний план:

- Масштаб: зазвичай 1:2000 або 1:5000.

- На загальному плані показане розташування ділянки у відношенні до прилеглих територій, доступних доріг, водойм, лісів тощо.

2. План земельної ділянки:

- Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.

- Показані межі земельної ділянки та її розмір і форма.

3. Опорний план:

- Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.

- Зображаються компоненти земельної ділянки, які планується залишити без змін.

4. Схема планувальних обмежень:

- Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.

- Показані території зі складними інженерно-геологічними умовами, основні джерела забруднення, зони санітарної охорони тощо.

5. Проектний план:

- Масштаб: зазвичай 1:100 або 1:200.

- План включає у себе розташування будівель, доріг, інженерних мереж на земельній ділянці, а також межі земельних ділянок для розміщення об'єктів.

6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування:

- Масштаб: зазвичай 1:200 або 1:500.

- Включає вертикальне планування, розташування споруд для дренажу та інженерних комунікацій.

7. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору:

- Масштаб: зазвичай 1:500 або 1:1000.

- Показані існуючі і проектні інженерні мережі та підземні споруди.

8. Креслення поперечних профілів доріг і комунікацій:

- Масштаб: зазвичай 1:100 або 1:200.

- Показані поперечні профілі доріг, тротуарів, інженерних комунікацій тощо.

9. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони):

- Масштаб: зазвичай 1:2000 або 1:5000.

- Включає інженерні заходи для цивільного захисту.

Зазначені масштаби можуть змінюватися в залежності від конкретних вимог та розміру земельної ділянки. Будьте уважні до вимог законодавства і місцевих нормативів.

На кожному кресленні детального плану території в межах населеного пункту зображають частини територій, що прилегають до планованої території і мають ширину не менше 50 м. Ці частини включають в себе існуючу та заплановану забудову.

Для територій поза межами населеного пункту на кожному кресленні відобразити частини територій, які були визначені завданням на розроблення детального плану і враховують категорію розміщення об'єкта будівництва.

У детальному плані території, відповідно до завдання на розроблення, можлива комбінація графічних матеріалів, така як об'єднання плану існуючого

стану території з схемою планувальних обмежень, а також поєднання основного креслення з планом червоних ліній, схемою організації руху транспорту і пішоходів, кресленням поперечних профілів вулиць.

Для територій, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення, а також історична забудова, графічні матеріали детальних планів можуть мати масштаб 1:1000 або 1:500.

Залежно від завдання на розроблення детального плану, можливе включення додаткових графічних матеріалів, які ілюструють планування території, таких як історико-архітектурний опорний план, межі історичних ареалів та зон охорони пам'яток, схеми планування адміністративного району міста, оцінки ландшафту та розміщення заповідних територій, а також ескізні макети і схеми архітектурної композиції забудови.

Якщо детальний план передбачає збереження всієї існуючої забудови, то опорний план території не обов'язково створюється.

2.4.2. Текстові матеріали детального плану території

Текстовий зміст детального плану відповідає графічним матеріалам і представлений у вигляді пояснювальної записки, яка містить наступні розділи[2]:

- 1 Список матеріалів, що складають детальний план території.
- 2 Короткий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.
- 3 Зведена історична інформація (за необхідності).
- 4 Оцінка поточного стану: стан навколишнього середовища, використання території, опис будівель і об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспортних засобів, озеленення, планувальні обмеження.
- 5 Розподіл території за функціональним призначенням, план розміщення нових будівель і реконструкцію існуючих, структура запропонованої забудови (кількість поверхів, густина).

6 Опис різних видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо).

7 Пропозиції щодо встановлення правил розвитку та забудови територій, призначених для майбутньої міськобудівної діяльності, включаючи соціальну та інженерно-транспортну інфраструктуру, а також збереження та охорону культурної спадщини.

8 Опис переважаючих, супутніх та припустимих видів використання територій, уточнення умов та обмежень.

9 Визначення основних принципів організації простору.

10 Інформація про житловий фонд та розміщення населення.

11 План системи обслуговування населення, розташування ключових об'єктів обслуговування.

12 Опис мережі вулиць та доріг, транспортне обслуговування, організація руху для транспорту та пішоходів, а також розташування гаражів і автостоянок.

13 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.

14 Плани для інженерної підготовки і захисту території, використання підземного простору.

15 Комплексний благоустрій та озеленення території.

16 Містобудівні заходи для покращення стану навколишнього середовища.

17 Заходи для реалізації детального плану від 3 до 7 років.

18 Перелік вихідних даних.

19 Техніко-економічні показники, включаючи прогнози на різних етапах реалізації загального плану.

20 Матеріали проведених досліджень і проектних робіт, виконаних спеціалізованими організаціями (якщо є).

21 До примірників пояснювальної записки, що надсилаються клієнту, додаються копії рішень місцевих органів самоврядування, завдання на розробку детального плану та вихідні матеріали.

До архівного примірника пояснювальної записки додаються оригінали зазначених документів.

РОЗДІЛ 3. ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЛУЦЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ (С. ЛИПЛЯНИ)

Територія, для якої розробляється детальний план розташована у передмісті Луцька в с. Липляни по вулиці Липлянська.

3.1. ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНІ УМОВИ

За архітектурно кліматичним районуванням України, територія для якої розробляється ДПТ знаходиться у північно-західному кліматичному районі (І район)[13, 14].

За фізико-географічним зонуванням України територія м. Луцька, для якої розробляється ДПТ розташована у Зоні широколистих лісів, Західно-Український край, яка є сприятливою для всіх видів будівництва.

За містобудівним зонуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов територія проектування, в цілому, належить до територій із сприятливими кліматичними умовами.

3.1.1. Клімат

За даними ДСТУ-Н Б В.1.1–27:2010 «Будівельна кліматологія» клімат помірно-континентальний, з м'якою зимою і теплим літом, характеризується чітко означеною підвищеною вологістю. Середньорічна температура складає 7,5°C.

Середня температура липня +18,4°C, січня -4,2°C. Найхолодніша п'ятиденка з середньодобовою температурою -20°C, найтепліша п'ятиденка з середньодобовою температурою 23°C. Пануючий напрямок вітру взимку – Західний з середньою швидкістю 4,2 м/с, влітку - Західний середньою швидкістю 2,9 м/с. Максимум опадів випадає в осінньо-зимовий період. На рік у середньому припадає 35 сонячних днів та 144 похмурих, 176 днів року - мінлива хмарність, середній рівень опадів становить 560 мм.

3.1.2. Інженерно-будівельні умови території

Територія, для якої розробляється детальний план у цілому має сприятливі для будівництва умови згідно інженерно-будівельної оцінки території, яка проведена відповідно до таб.12.1 ДБНБ.2.2-12:2019 [15, 16].

3.1.3. Соціально-економічні і містобудівні умови

Територія, для якої розроблено детальний план сформована в період розробки генерального плану с. Липляни. Територія для якої розроблено детальний план межує:

Північний схід - вулиця Липлянська та існуюча забудова;

Південний схід - існуюча забудова;

Північний захід та Південний захід – сільськогосподарські угіддя.

3.1.4. Стан навколишнього середовища

На ділянці проектування знаходиться сільськогосподарські угіддя, які у відповідності до матеріалів Генерального плану с. Липляни, територія яких передбачена до використання як житлової забудови.

Основні проектні рішення Генерального плану змінюють планувальну структуру території в межах проектування детального плану. Відповідно до проектних рішень ДПТ вся територія змінює призначення на індивідуальну житлову забудову.

Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додаткового) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.

Покриття майданчиків, тротуарів, пішохідних зон повинно бути виконане декоративною бетонної або кам'яною плиткою.

При розробці детального плану на територію, обмеженою ділянками і вулицями, прийняті межі впливу, які визначені виходячи з впливу навколишніх територій на проектні рішення детального плану. В ці межі включені ділянки навколишньої забудови, транспортної, інженерної інфраструктури.

Для визначення функціонального призначення суміжних територій використовувались матеріали Публічної кадастрової карти України, інтегрованої в геопросторові дані території міста.

3.1.5. Характеристика видів використання території

Як видно з аналізу даних землекористування, територія проектування включає в себе ділянки з одноманітною функцією.

Ділянки проектного розвитку в межах ДПТ, у відповідності до Генерального плану с. Липляни [3, 10], призначені для індивідуальної житлової забудови.

На території проектування наявні господарські угіддя. Сусідня забудова представлена житловими одно і двоповерховими будинками. Територія обмежена вулицею та господарськими угіддями.

3.1.6. Характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення.

В межах проектування та території, для якої розробляється детальний план, об'єктів культурної спадщини не виявлено. Відповідно до історико-архітектурного опорного плану с. Липляни територія ДПТ відноситься до зони охорони археологічного культурного шару II-ої категорії [17]. Всі будівельні і земляні роботи в межах зони охорони археологічного культурного шару та щойно виявлених пам'яток археології проводяться за дозволом центрального органу охорони культурної спадщини з повідомленням місцевого органу охорони культурної спадщини під наглядом фахівця-археолога.

3.1.7. Характеристика інженерного обладнання, транспорту

Територія в межах проектування має можливість до підключення всіх необхідних інженерних мереж, які можна використати для подальшої забудови.

Під'їзд транспорту на проектну територію здійснюється з боку вул. Липлянської [6].

Зупинки громадського транспорту існуючі і облаштовані на Сусідній вул. Героїв УПА. В цілому, територія проектування за критеріями розташування

щодо основних транспортних потоків знаходиться в сприятливих для розвитку умовах.[18]

Зелені насадження на території де передбачено будівництво практично відсутні, крім самосіву. Благоустрій території вимагає оновлення.

3.1.8. Характеристика планувальних обмежень.

Існуючі планувальні обмеження відображені в графічній частині на основі отриманих вихідних даних зі схеми планувальних обмежень Генерального плану та плану с. Липляни. У той же час детальний план території уточнює параметри планувальних обмежень.

До планувальних обмежень, які діють на даній території відносяться:

- санітарно-захисна зона кладовища [8].

Крім того, до існуючих планувальних обмежень додані обмеження від інженерних комунікацій, відповідно вимог до графічної частини (п.5.1.4, ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»[2]).

Таблиця 3.1.

Містобудівні умови і обмеження (уточнення)

	Найменування параметру містобудівних умов	Значення параметру, опис параметру (показника)	Підстава для застосування
1	Гранично допустима висота будівель	три поверхи без урахування мансарди	Згідно Генеральному плану с. Липляни
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50 %	Згідно ДБН Б.2.2- 12:2019
3	Відстані від об'єктів, які проектується, до меж червоних ліній	По червоній лінії	Згідно ДБН Б.2.2- 12:2019
4	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	-	Згідно ДБН Б.2.2- 12:2019

5	Охоронні зони інженерних комунікацій	Газопровід Мережа господарсько питного водопроводу Самопливна каналізаційна мережа Кабелі силові	ДСП:17396 «Державні Санітарні правила планування і забудови населених пунктів»
6	Основні Техніко-Економічні показники: загальна площа території кількість ділянок	- 1,1482 га - 10 шт	Акт на землю

3.2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

3.2.1. Існуюча забудова.

На території розробки ДПТ наявні сільськогосподарські угіддя площею 1,1482 га.

3.2.2. Проектна забудова.

Планувально - просторова організація території виконана з урахуванням панорамного сприйняття нових об'єктів з боку вул. Липлянської.

Для формування планувальної структури нової забудови прийнято структура існуючої забудови.

Основні вимоги щодо планування території - це створення комфортного середовища життєдіяльності та проживання, в якій враховані потреби в зручних пішохідних зв'язках і під'їздах транспорту, майданчиках збору побутових відходів, озеленення прибудинкових територій.

3.3. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ.

Повсякденне обслуговування кварталу забезпечене об'єктами на прилеглих вулицях . Наявність діючого продуктового магазину та аптеки на відстані 500 м.

Будівництво школи не передбачається. З огляду на наявність діючого Волинського ліцей-інтернат Волинської обласної ради (вулиця Селишна, 2) на відстані 400 м [19].

Будівництво дитячого дошкільного закладу освіти не передбачається оскільки існуючий знаходяться на відстані 900 метрів від проекрованої ділянки.

Проектні рішення детального плану виконані з урахуванням збільшення навантаження на вулично-дорожню мережу, пов'язану з розміщенням нової забудови.

Територію ДПТ обмежує вулиця вул. Липлянська через яку здійснюється заїзд на проектну територію. Внутрішній проїзд запроектовано односмуговий шириною 3,5 метри в кінці з розворотним майданчиком розмірами 12*12 метрів [20].

3.4. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.

3.4.1. Проектне інженерне обладнання.

Водопостачання передбачено від проектного водопроводу з підключенням до існуючого вуличного водопроводу, що розміщений з північно-східного боку ділянки розробки ДПТ. Норми водопостачання прийняті по ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація [21].

Водопостачання кварталу перспективної забудови буде проводитися від водопроводу розташованого по вул. Липлянська. Умови і точки підключення визначатимуться на подальших стадіях проектування підприємством «Луцькводоканал».

Проектом передбачено майданчик для встановлення сміттєвих баків з твердим покриттям для покращення екологічної ситуації :

- сухе сміття, побутові відходи будуть збиратись в переносні сміттєзбірники і вивозитись на полігон твердих побутових відходів ТПВ смт. Брище.

Газопостачання житлових будинків передбачено від проектного газопроводу з підключенням до існуючого вуличного газопроводу, що розміщений з північно-східного боку ділянки розробки ДПТ. Норми газопостачання прийняті по ДБН В.2.5- 20:2018 Газопостачання [22].

Умови і точки підключення визначатимуться на подальших стадіях проектування підприємством «Волиньгаз».

Електропостачання передбачається виконувати від проектної трансформаторної підстанції яка знаходиться в межах проектного ДПТ. Умови і точки підключення визначатимуться на подальших стадіях проектування підприємством «Волиньобленерго» [23].

Проєктом ДПТ передбачено застосування автономних систем теплопостачання на основі індивідуальних газових котлів і котельнь. За необхідності може бути застосовано системи електроопалення [24, 25].

Каналізування кварталу перспективної забудови можливо підключити до каналізаційного колектора $D = 150$ мм, який розташований на вул. Липлянська. Норми водовідведення прийняті по ДБН В.2.5-64 : 2012 « Внутрішній водопровід та каналізація»[21, 26]. Умови і точки підключення визначатимуться на стадіях проектування підприємством подальших «Луцькводоканал».

Відведення зливових вод передбачено в існуючу мережу. Відкрите за допомогою лотків по проїздах, а також закрите в дощеприймальні колодязі на існуючій вулиці з відведенням в існуючу зливову каналізацію.

Територія в межах детального плану розташована в зоні звичайних геологічних умов.

Схема інженерної підготовки та інженерного захисту території розроблена відповідно до планувальних рішень на топографічному матеріалі масштабу 1:1000 [27, 28].

Вертикальне планування виконане методом проектних відміток, які встановлені в точках перелому поздовжнього профілю вулиць.

3.5. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Основна мета комплексного благоустрою - це створення комфортного середовища для жителів. Прибудинкові території планується озеленити. Ці території з'єднуються в громадський простір, яке підкреслить архітектурний ансамбль.

З метою дотримання стану навколишнього середовища на належному рівні, який вимагають чинні нормативні акти, документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

Заходи, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно- гігієнічні умови [5, 29]:

- проведення забудови згідно з наміченим містобудівною документацією функціональним зонуванням;
- інженерне підготовлення території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів;
- централізована система каналізування забудови;
- встановлення смітєвих баків на майданчику з твердим покриттям;

Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

- здійснення викидів шкідливих речовин через системи вентиляції після очищення в межах допустимих концентрацій;
- зосередження джерел шкідливих викидів в обмеженому контурі, який окреслюється лінією регулювання джерел забруднення атмосфери організованими викидами;
- озеленення зовнішніх доріг та впорядкування зелених насаджень;
- озеленення території;

Заходи, що покращують стан та якість зелених насаджень:

- санітарна розчистка території від аварійних та хворих зелених насаджень;
- висадження цінних порід зелених насаджень, які мають очищувальні здібності

- часткова рекультивация забруднених поверхневих ґрунтів та висівання газонів травою, влаштування автоматичного поливу;

Заходи, що покращують стан водного басейну:

- -каналізування - централізоване;
- -закрита система дощової каналізації, з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди;

3.6. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 7 РОКІВ.

підготовка юридичних підстав для регулювання забудови території, оформлення права користування земельними ділянками для майбутнього будівництва;

вироблення процедурних механізмів залучення коштів інвесторів.

3.6.1. Заходи цивільної оборони.

Згідно вимог діючого ДБН [30] на стадії ДПТ розробляються проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони та проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, дані розділи розробляються за окремою угодою. Розділ інженерно-технічних заходів цивільної оборони виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього.

Розділ ІТЗ ЦО повинен бути розроблений згідно окремої угоди між міською радою та розробником генерального плану населеного пункту.

Підвальні приміщення проєктованих будівель подвійного призначення: використовуються для захисту населення. Забезпечені первинними засобами та мережами.

3.7. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.

Нове будівництво житлового комплексу знаходиться по вулиці Липлянська,

в с. Липляни, Волинської області.

Таблиця 3.2.

Основні техніко-економічні показники проекту

№ п/п	Найменування показників	Од. вимір.	Показники
1	Загальна площа території	Га	1,1482 га
2	Поверховість	пов.	3
3	Гранично допустима висота	м	10
4	Загальна кількість індивідуальних ділянок	шт.	10

Територія опрацювання складає – 1,1482 га

Висновки

В роботі було проаналізовано порядок розроблення детального плану територій, і встановлено що, детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Цей Порядок визначає механізм розроблення або внесення змін до містобудівної документації з планування території на державному рівні в частині схем планування окремих частин території України та містобудівної документації з планування території на регіональному і місцевому рівнях.

Його метою є визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Під час розробки дипломного проекту було запропоновано ряд заходів щодо детального планування території земельної ділянки за межами населених пунктів Луцької міської територіальної громади (с. Липляни) для розміщення індивідуальної житлової забудови. Для цього було розроблено ряд графічних матеріалів, а саме:

- Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту М 1:5000.
- Опорний план М 1:1000. Умовні позначення . Експлікація будівель та споруд .
- Проектний план М 1:1000. Умовні позначення . Експлікація будівель та споруд
- План червоних ліній М 1:1000. Умовні позначення . Профіль 1-1.
- Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:1000. Умовні позначення
- Схема інженерних мереж , споруд і використання підземного простору та планувальних обмежень М 1:1000. Умовні позначення .
- Схема розмежування території , інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000. Умовні позначення

Список використаних джерел

1. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності.” Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2011. Vol. 34. С. 343.
2. ДБН Б.1.1-14:2012 Склад та зміст детального плану території: Київ: Мінрегіон України, 2012. 25с.
3. Основні положення генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій - Набори даних - Data.gov.ua: URL: <https://data.gov.ua/dataset/80483821-6d09-42a0-9e01-b26b5dd22ed0>(дата звернення: 06.06.23).
4. ДБН Б.1.1-22:2017 СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ: Київ: Мінрегіон України, 2018. 28с.
5. Мельник Ю.А., Парфентьева І.О. Планування і благоустрій міст: Методичні вказівки до виконання курсового проекту для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньо-професійної програми Будівництво та цивільна інженерія галузі знань 19 Архітектура та будівництво спеціаль: Луцьк: Луцький НТУ, 2019. 33с.
6. Шилова Т.О., Омеляненко М.В. Планування міст і транспорт: Навчальний посібник: Київ: КНУБА, 2013. 256с.
7. Дідик, В. В., Павлів, В. В. Планування міст: Навч. посібник: Львів: Львівська політехніка, 2003. 407с.
8. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>.
9. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки: Постанова Каб. Міністрів України від 04.03.2004 р. № 266. 2004.
10. ДБН Б.1.1-15:2012 СКЛАД ТА ЗМІСТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ: Київ: Мінрегіон України, 2012. 37с.
11. Про затвердження Переліку типових документів, що створюються під час діяльності державних органів та органів місцевого самоврядування, інших установ, підприємств та організацій, із зазначенням строків зберігання документів: Наказ М-ва юстиції України від: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0571-12#Text>.
12. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні: Постанова Каб. Міністрів України від 25.05.2011 р. № 555: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/555-2011-п#Text>.

13. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Будівельна кліматологія: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2011. 130с.
14. Зузук, Ф., Нетробчук, І. Рельєф і клімат як природні ресурси Волинської обл. Вісник Львівського університету. Серія географічна. 2014. №. 45. С. 29–38.
15. ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій”: Київ: Мінрегіон України, 2019. 185с.
16. Про планування і забудову територій: Закон України від 20.04.2000 р. № 1699-III: станом на 12 берез. 2011 р.: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14#Text>.
17. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III: станом на 2 жовт. 2023 р.: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>.
18. Малік, М. Й., Шпикуляк, О. Г., Мамчур, В. А. Реалізація цілей сталого розвитку України в контексті трансформації особистих селянських господарств у сімейні фермерські. Економіка природокористування і сталий розвиток. 2020.
19. ДБН В.2.2-3:2018 Будинки і споруди. Заклади освіти.: Київ: Український зональний науково-дослідний і проектний інститут по цивільному будівництву (КІІВЗНДІЕП), 2022. 63с.
20. ДБН В.2.3.-6:2018 ВУЛИЦІ ТА ДОРОГИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018. 58с.
21. ДБН В.2.5-64:2012. ВНУТРІШНІЙ ВОДОПРОВІД ТА КАНАЛІЗАЦІЯ. ЧАСТИНА І. ПРОЕКТУВАННЯ. ЧАСТИНА ІІ. БУДІВНИЦТВО: Київ: Мінрегіонбуд України, 2013. 134с.
22. ДБН В.2.5-20:2018. ГАЗОПОСТАЧАННЯ: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. 115с.
23. ДБН В.2.5-23:2010. Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення: Київ: Мінрегіонбуд України, 2010. 108с.
24. ДБН В.2.5-67:2013. ОПАЛЕННЯ, ВЕНТИЛЯЦІЯ ТА КОНДИЦІОНУВАННЯ: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2013. 147с.
25. Любарець О.П., Зайцев О.М., Любарець В.О. ПРОЕКТУВАННЯ СИСТЕМ ВОДЯНОГО ОПАЛЕННЯ. (посібник для проектувальників, інженерів і студентів технічних ВНЗ): Відень - Київ – Сімферополь: 2010. 199с.

26. ДБН В.2.5-75:2013 КАНАЛІЗАЦІЯ. ЗОВНІШНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ: Київ: Мінрегіон України, 2013. 223с.
27. Ліпянін В.А., Стародуб І.В. Інженерна підготовка і благоустрій міських територій. Навчально-методичний посібник: Рівне: 2015. 293с.
28. Чемакіна О.В., Агеєва Г.М. Інженерний благоустрій населених міст: навч. посіб.: Київ: НАУ, 2017. 168с.
29. ДБН В.2.2-5:2011. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЙ: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2012. 64с.
30. ДБН В.2.2-5:2023. ЗАХИСНІ СПОРУДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ: Київ: Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, 2023. 123с.

Додатки