

Фізична особа – підприємець

І. А. Прудка

Замовник:

Департамент архітектури та містобудування

Запорізької міської ради

Інвестор:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Октан»

**Детальний план території**

міста Запоріжжя в районі вул. Козачої, 3.

Шифр: 516/11-2019-ПЗ

ТОМ 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Головний архітектор проекту \_\_\_\_\_ І. А. Прудка



2019 р.

Погоджено		

Зам. Інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Позначення	Найменування	Примітка
516/11-2019-3	Зміст	Стр.2
516/11-2019-СП	Склад містобудівної документації	Стр.4
516/11-2019-ПД	Підтвердження ГАП	Стр.5
516/11-2019-ВУ	Відомості про учасників проектування	Стр.6
516/11-2019-ПЗ	Пояснювальна записка, передмова	Стр.7
	1. Стислий опис природних умов, соціально – економічних та містобудівних умов.	Стр.9
	1.1 Стисла історична довідка	Стр.11
	2. Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.	Стр.11
	3. Розподіл території за функціональним використанням.	Стр.12
	4. Характеристика видів використання території.	Стр.13
	5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території.	Стр.13
	6. Дозволені види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).	Стр.14
	7. Основні принципи планування та забудови території	Стр.15
	8. Вулична мережа, транспортне обслуговування.	Стр.15
	9. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	Стр.16
	10. Інженерна підготовка та інженерний захист території.	Стр.16
	11. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	Стр.16

Погоджено

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

516/11-2019-3

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Прудка			04,19	ДПТ	1	1
Перевірів								
ГАП		Прудка			04,19			
Зміст						ФО-П Прудка І. А.		

	12. Заходи щодо реалізації ДПТ на етап реалізації детального плану	Стр.16
	13. Перелік вихідних даних.	Стр.17
	14. Техніко – економічні показники.	Стр.18
	15. Матеріали проведених досліджень та проектних робіт, виконаних спеціалізованими організаціями (за наявності)	Стр.19
	16. Звіт про стратегічну екологічну оцінку	Стр.20
	17. ДОДАТКИ (копії)	Стр.26
14.11.2018 №516	Рішення Виконавчого комітету Запорізької міської ради від 14.11.2018 № 516 «Про надання згоди на розроблення детального плану території міста Запоріжжя і районі вул. Козачої, 3»	
	Завдання на проектування детального плану території	
	Витязи з генерального плану, плану червоних ліній, ДПТ Прибережної зони та центру м. Запоріжжя	
29.06.2006	Договір оренди землі від 29.06.2006	
15.05.2003 № 46	Договір куплі-продажу об'єкта незавершеного будівництва, що підлягає продажу шляхом викупу від 12.05.2003 № 46	
серія АА № 003280	Копія кваліфікаційного сертифікату відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури (Розробка містобудівної документації).	

Погоджено

Зам. Інв.. №

Підпис і дата

Інв. № об.

						516/11-2019-3			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Прудка			04.19		ДПТ	1	1
Перевірів									
ГАП		Прудка			04.19				
							ФО-П Прудка І. А.		

№ тому	Позначення	Найменування	Примітки
1.	516/11-2019-ПЗ	Пояснювальна записка, додатки	
2.	516/11-2019-ДПТ	Графічні матеріали	
2.	516/11-2019-ДПТ-1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі м. Запоріжжя М 1:10000	
2.	516/11-2019-ДПТ-2	План існуючого використання території. Сема існуючих планувальних обмежень М 1:1000	
2	516/11-2019-ДПТ-3	Опорний план М 1:1000	
2	516/11-2019-ДПТ-4	Схема планувальних обмежень М 1:1000	
2.	516/11-2019-ДПТ-5	Проектний план. М 1:1000	
2	516/11-2019-ДПТ-6	План червоних ліній М 1:1000	
2	516/11-2019-ДПТ-7	Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:2000	
2.	516/11-2019-ДПТ-8	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:2000	
2.	516/11-2019-ДПТ-9	Схема інженерних мереж, споруд М 1:2000	
2	516/11-2019-ДПТ-10	Креслення поперечних профілів вулиць М 1:100	

Погоджено

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

516/11-2019-СП

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Прудка			04,19	ДТП	1	1
Перевіриб						ФО-П Прудка І. А.		
ГАП		Прудка			04,19			

Склад проекту

Містобудівну документацію - «Детальний план території міста Запоріжжя в районі вул. Козачої, 3» розроблено відповідно до чинних норм, правил та стандартів діючих на території України.



Головний архітектор проекту \_\_\_\_\_ І. А. Прудка

Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури серія АА №003280 (розроблення містобудівної документації).

М.П.

Погоджено	

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

516/11-2019-ПД

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Разробив		Прудка			04,19	ДТП	1	1
Перевіриб								
ГАП		Прудка			04,19	ФО-П Прудка І. А.		

Підтвердження ГАПа

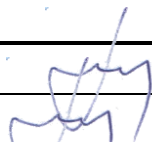
Погоджено

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

						516/11-2019-ПД			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Підтвердження ГАПа	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Прудка			04,19		ДТП	1	1
Перевірів									
ГАП		Прудка			04,19				
							ФО-П Прудка І. А.		

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
ПЗ	ГАП	І. А. Прудка	
ДПТ	ГАП	І. А. Прудка	

Погоджено	

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

516/11-2019-ВУ

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Прудка			04,19	ДПТ	1	1
Перевіриб								
ГАП		Прудка			04,19	Відомості про учасників проектування		
						ФО-П Прудка І. А.		

## Пояснювальна записка

### ПЕРЕДМОВА

Метою розробки даної містобудівної документації є визначення функціонального призначення території на яку розробляється ДПТ, підготовка пропозиції щодо надання замовнику містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Даний детальний план території міста Запоріжжя виконаний в відповідно до наступних законодавчих та нормативних документів:

Земельний кодекс України

Закон України «Про основи містобудування»

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Закон України «Про Генеральну схему планування території України»

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»

Закон України «Про автомобільні дороги»

Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»

ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 Умовні позначення графічних документів містобудівної документації

ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»

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

ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій»

ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»

ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»

ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги»

ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»

ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»

ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»

ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»

Погоджено		

Інв. № об. \_\_\_\_\_ Підпис і дата \_\_\_\_\_ Зам. Інв. № \_\_\_\_\_

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	04, 19	516/11-2019-пз	Аркуш
-----	------	------	--------	--------	------	--------	----------------	-------



## ДЖЕРЕЛА ВИХІДНИХ ДАНИХ:

Збір вихідних даних з розроблення містобудівної документації: «Детального плану території міста Запоріжжя в районі вул. Козачої, 3» забезпечує ЗАМОВНИК та Інвестор проектної документації, згідно з діючими нормами та правилами.

### ЗАМОВНИК:

Департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради

### ІНВЕСТОР:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Октан»  
м. Запоріжжя, вул. Вороніхіна, буд. 6, кв. 36

### ВИКОНАВЕЦЬ:

Фізична особа – підприємець Прудка Ірина Анатоліївна  
Свідоцтво про реєстрацію серія В02 № 915933, номер запису в єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб 2103 0000 0000 056719 від 16.03.2010 р.

Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури Серія АА № 003280

### КАРТОГРАФІЧНА ОСНОВА:

#### Аналіз вихідних матеріалів

Картографічна основа надана Замовником детального плану в державній системі координат УСК – 2000.

Інформація що до структури та характеристики земель взята з публічного джерела Публічної кадастрової карти України, <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> та застосуванням програмного забезпечення QGIS Desktop 3.0

В якості вихідних даних замовником надані матеріали містобудівного розрахунку.

Вихідними даними для розробки містобудівного розрахунку є:

Генеральний план м. Запоріжжя

План зонування території м. Запоріжжя

Детальний план Прибережної зони м. Запоріжжя

Схема розміщення об'єкту в місті Запоріжжі М 1:2000

Топографічний план М 1:500

Документи на право користування земельною ділянкою

Майнові документи на нерухомість

Витяг з містобудівного кадастру по червоним лініям

Погоджено		

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

					04, 19	516/11-2019-пз	Аркуш
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Підставою для розробки Детального плану території є Рішення Виконавчого комітету Запорізької міської ради від 14.11.2018 № 516 «Про надання згоди на розроблення детального плану території міста Запоріжжя і районі вул. Козачої, 3».

Метою розробки містобудівної документації є обґрунтування розташування об'єкту містобудування зі зміною функціонального призначення земельної ділянки з території багатоповислової житлової забудови на землі транспорту, уточнення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, визначення параметрів проектуємого об'єкту.

### 1. Стислий опис природних умов, соціально економічних та містобудівних умов.

Містобудівною документацією, яка діє на даний час та визначає характер використання розглядаємої території, є:

Генеральний план м. Запоріжжя;

План зонування території м. Запоріжжя;

Об'єкт містобудування, що проектується, знаходиться на території, яка передбачається за Детальним планом Прибережної зони м. Запоріжжя, як ділянка багатоповислової житлової забудови, згідно креслення «Опорного плану»-незавершене будівництво.

Переважними видами забудови, для території багатоповислової житлової забудови, являються:

Окремо розташовані та зблоковані в групи 6-ти поверхові та більше житлові будинки квартирного типу;

Майданчики відпочинку, гральні, спортивні та побутові;

Загальноосвітні середні школи всіх типів;

Окремо розташовані чи вбудовано-прибудовані дитячі дошкільні установи.

Допустимі види забудови:

Адміністративні будинки, відділення зв'язку, відділення поліції, відділення банків, офісні будівлі, комунальні служби;

Установи охорони здоров'я

Окремі культурні споруди

Підприємства роздрідної торгівлі, обслуговування, громадського харчування, аптеки;

Установи оздоровлення та відпочинку;

Тимчасові металеві гаражі громадян, що мають соціальні пільги;

Підземні автостоянки для мешканців будинків, кварталів;

Тимчасові кіоски і павільйони для різних видів роздрідної торгівлі та обслуговування;

АЗС типу А і Б малої потужності з організацією 50-метрової санітарно-захисної зони;

Промислові підприємства, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму та вібрації;

Пожежні депо.

Погоджено				
№ об.	Підпис і дата	Зам. №		

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	04,19	516/11-2019-пз	Аркуш
-----	------	------	--------	--------	------	-------	----------------	-------

**Клімат.** Місто Запоріжжя розташоване в зоні помірно континентального клімату з помірно м'якою зимою та тривалим теплим літом з частими посушливо – суховійними періодами.

Основні метеорологічні характеристики території наведені за даними багаторічних спостережень на МС Запоріжжя:

– середня  $T^{\circ}\text{C}$  повітря –  $9^{\circ}$ , липня –  $22,8^{\circ}$ , січня – мінус  $4,9^{\circ}$ ;

абсолютний максимум  $T^{\circ}\text{C}$  –  $41^{\circ}$ ;

абсолютний мінімум  $T^{\circ}\text{C}$  – мінус  $34^{\circ}$ ;

розрахункові температури: найбільш холодної 5-денки – мінус  $23^{\circ}\text{C}$ , зимова вентиляційна – мінус  $8,5^{\circ}$ ;

опалювальний період: тривалість – 175 днів, середня температура – мінус  $0,4^{\circ}\text{C}$ ;

середня глибина промерзання ґрунтів – 80 см, максимальна – 100 см;

середня кількість опадів – 480мм, випаровування – 480мм;

середня висота снігового покриву – 14см, максимально можлива – 35см;

домінуючі вітри – північно-східні (17,4%), північні (15,2%), східні (14,8%);

середня швидкість вітру – 3,8м/с, максимально можливі вітри: щорічно – 21м/с, раз за 20 років – 28м/с;

середнє число днів з атмосферною засухою – 39; з пиловими бурями – 8, найбільше – 36; з туманами – 45, найбільше – 60.

Характерна особливість кліматичних умов території – дефіцит волози, як атмосферної, так і ґрунтової, несприятливі атмосферні явища (пилові бурі, тумани, інверсії). Виходячи зі зазначеного, територія відноситься до регіонів з підвищеним природним потенціалом забруднення повітря та несприятливими умовами розсіювання викидів в атмосферу.

**Ґрунти.** Ґрунтову карту міста представляють найбільш розвинуті чорноземи звичайні, зустрічаються чорноземи на пісках, чорноземи щеднисті, в долинах – лучно-чорноземні, лучні, перезволожені (болотні, торфувато – болотні тощо) та намиті ґрунти, на схилах – еродовані ґрунти. Природна родючість ґрунтів досить висока, проте цьому часто не сприяють засушливі кліматичні умови.

У відповідності з “Вартісною оцінкою території міста”(Діпромісто, 2000 р.) бонітет ґрунтів в межах міста змінюється від 53 до 3 балів, а середньозважена вартість 1га ґрунтів варіює в межах від 10250 грн. до 1800 грн. в залежності від сільськогосподарського використання земель (багаторічні насадження, рілля, пасовища).

В **геоструктурному** відношенні територія міста розташована в межах південно-східної окраїни Українського кристалічного масиву. Відповідно, в **геологічній будові** території приймають участь докембрійські, третинні та четвертинні відклади.

Територія на яку розробляється детальний план території знаходиться в Олександрівському районі міста Запоріжжя, розташована біля 16 поверхового житлового будинку, неподалеку від зуртожитка, дитячого садочку, має виходи до Прибережної магістралі та вул Козачої.

Погоджено		

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
-----	------	------	--------	--------	------

04,19

516/11-2019-пз

Аркуш

### 1.1 Стисла історична довідка.

Вулиця Козача розташована в Олександрівському районі м. Запоріжжя. На території сучасного Олександрівського району у 1770 році була заснована Олександрівська фортеця, а згодом — і місто Олександрівськ (15 березня 1921 року — перейменоване в м. Запоріжжя).

Сучасний Олександрівський район було утворено 2 вересня 1935 року під назвою Сталінський — на честь тогочасного радянського вождя, цю назву район зберігав до 1961 року, коли його було перейменовано на Жовтневий.

У 1962 році від Жовтневого району виокремився Шевченківський, а у 1977 році — Комунарський райони. 19 лютого 2016 року Олександрівський район отримав свою сучасну назву.

Сучасний Олександрівський район займає площу району 11,2 км<sup>2</sup>.

Населення району станом на 1 січня 2016 року становить 68,5 тисяч осіб, однак має тенденцію до зменшення в останні роки.

Вулиця Козача починається від вул. Яценко, проходить вздовж підприємства «Запорізький трамвайний парк», малоповерхової житлової забудови та багатоповерхової житлової забудови і дитячого садка. В південній частині вулиця доходить до Прибережної магістралі в районі зуртожитку та розташування 16 поверхового житлового будинку.

### 2. Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.

Навколишнє природне середовище ділянки на яку розробляється ДПТ перебуває в нормальному стані. Гранично допустимі концентрації шкідливих речовин у повітряному просторі та родючому шарі ґрунтів не виявлені. На території розробки ДПТ знаходяться рештки фундаментів, які споруджувались для ще одного 16 поверхового будинку, багато років ці фундаменти ні як не використовувались, готовність об'єкту складає 9%.

В теперішній час, відповідно до оновленого генерального плану міста, на цій ділянці запропоновано розміщення АЗС з супутніми спорудами.

Територія розташована вздовж Прибережної магістралі. Магістралі безперервного руху це смуги міської території для швидкісного руху переважно транзитного або вантажного автотранспорту, з розташованими інженерними та технічними спорудами, які забезпечують функціонування зони, обмежені смугами зелених насаджень.

Автомобільні дороги загального користування є складовою Єдиної транспортної системи України і задовольняють потреби суспільства в автомобільних пасажирських і вантажних перевезеннях.

Погоджено			
Інв. № об.		Зам. Інв. №	
		Підпис і дата	

Згідно Закону України від 08.09.2005 № 2862-IV «Про автомобільні дороги» автомобільна дорога-лінійний комплекс інженерних споруд, призначений для безперервного, безпечного та зручного руху транспортних засобів.

Об'єкти дорожнього сервісу-спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів, майданчики для стоянки транспортних засобів, майданчики відпочинку, видові майданчики, автозаправні станції, пункти технічного обслуговування, мотелі, готелі, кемпінги, торгівельні пункти, автозаправні комплекси, складські комплекси, пункти медичної та технічно-евакуаційної допомоги, пункти миття транспортних засобів, пункти приймання їжі та питної води, автопавільйони, а також інші об'єкти, на яких здійснюється обслуговування учасників дорожнього руху та розміщуються на землях дорожнього господарства або потребують їх використання для заїзду чи виїзду на автомобільну дорогу.

Зелені насадження на вулицях, дорогах і площах повинні забезпечувати захист населення від шуму, пилу, вихлопних газів, покращувати мікроклімат (підвищення вологості, створення міни), відповідати архітектурно-художнім вимогам і умовам безпеки руху (видимості транспортних засобів, пішоходів і засобів регулювання). Асортимент деревно-чагарникових порід повинен підбиратися відповідно до місцевих ґрунтово-кліматичних умов, володіти шумозахисними властивостями, пилегазостійкістю, декоративністю задовольняти вимогам РСН 183.

Територію АЗС перетинають інженерні мережі зі своїми захисними зонами, які створюють обмеження забудови земельної ділянки. Через територію проходять 2 кабелі 6 кВ, вздовж території проходять мережі водопостачання Ф300 та газопровід середнього тиску. Вздовж Прибережної магістралі проходить дощова каналізація Ф 600 та водопровід Ф600. В східному напрямку ділянка межує з ТП-257 з розподільчими мережами 0,4 кВ та 6,0 кВ.

Поряд з територією розташовані багатопверхові житлові будинки, дитячий садок та гуртожиток.

### 3. Розподіл території за функціональним використанням.

Детальним планом уточнюється функціональне використання території для розміщення та функціонування АЗС з урахуванням допоміжних споруд відповідно до схеми зонування території міста Запоріжжя, яка розроблена на базі генерального плану міста, територія відноситься до зони Ж-6 мішаної середньоповислової житлової забудови. Згідно з витягом по детальному плану території Прибережної зони та центру міста Запоріжжя цільове використання території-будівництво багатоповислового 5-ти секційного житлового будинку з підземним паркінгом та офісно-адміністративними приміщеннями, в допустимих видах забудови п. 9 АЗС типу «А» і «Б» малої потужності з організацією 50-ти метрової санітарно-захисної зони.

Погоджено		

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
-----	------	------	--------	--------	------

04,19

516/11-2019-пз

Аркуш

На основному креслені генерального плану міста Запоріжжя територія означена № 20-об'єкти громадського транспорту та дорожнього господарства. Щільність забудови не нормується.

На території знаходиться об'єкт незавершеного будівництва який належить ТОВ «ОКТАН». Набуття права власності сталося на підставі договору куплі-продажу № 46 від 12.05.2003 р. шляхом приватизації способом викупу на підставі рішення сесії Запорізької міської ради від 09.10.01 р. № 7 та відповідного наказу органу приватизації від 28.11.02 р. № 274, розташування об'єкт незавершеного будівництва на проектуємії ділянці підтверджується технічним паспортом ЗМБТІ від 27.11.2002 р.

Право користування земельною ділянкою загальною площею 0,5967 га здійснюється ТОВ «ОКТАН» на підставі договору оренди землі, зареєстрованого у Запорізькій регіональній філії Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах (запис № 040626100636 від 12.07.2006 р.)

Кадастровий номер земельної ділянки: 2310100000:01:005:0107.

Використання проектуємої ділянки, згідно договору оренди землі-розташування (будівництво) багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, відповідно до рішення Запорізької міської ради № 17/47 від 17.03.2006 р.

Погодження та затвердження Детального плану території дасть можливість зміни цільового призначення земельної ділянки.

**4. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо).**

Вся територія земельної ділянки Детального плану території визначається як територія об'єктів транспорту та дорожнього господарства.

**5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови**

Детальним планом території пропонується розміщення в рамках ДПТ АЗС, автостоянок, проїзду на територію, в тому числі для пожежних машин, господарчих майданчиків, резервуарного парку та благоустрою території. Пропонується проектування виїзду з вул. Козачої на Прибережну магістраль зі смугами гальмування та прискорення.

До планувальних обмежень забудови відносяться:

- Червоні лінії Прибережної автомагістралі
- Санітарно-захисна зона АЗС
- Просадність ґрунтів
- Зона акустичного дискомфорту
- Зона підвищеного забруднення повітря
- Протипожежні розриви
- Прибережна захисна смуга р. Суха Московка

Погоджено			
№ об.	Підпис і дата	Зам. №	№

## 6. Дозволені види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення)

Зони об'єктів транспорту та дорожнього господарства призначаються для розташування транспортних, дорожніх інженерних об'єктів, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів тощо).

### Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки

1.	Вид об'єкта містобудування	АЗС малої потужності з підземним розташуванням резервуарів типів «А» і «Б» без пунктів технічного обслуговування
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з договором оренди земельної ділянки 0,5967 га
3.	Гранично допустима висота будівель	До 8 м
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Не нормується
5.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Для АЗС не визначається
6.	Мінімально допустима відстані від об'єкта, що проектується, до червоної лінії, лінії регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відстань до червоної лінії до ділянки АЗС становить від 9,0м до 12,0м. Згідно з таблицею 15.5 ДБН Б.2.2-12:2018 мінімальна відстань від АЗС малої потужності з підземними резервуарами до житлових та громадських будинків 25м, середньої потужності-40м, До лісової ділянки, парку, скверу-20м.
7.	Планувальні обмеження (охороні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	На території АЗС відсутні перелічені зони. Мінімальна відстань до прибережної захисної смуги р. Суха Московка становить 35м.
8.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта що проектується, до існуючих інженерних мереж	Кабельна лінія 6 кВт підлягає винесенню з ділянки проектування АЗС. Відстані до інженерних мереж прийняті: до споруд водопостачання-5м, до каналізації-3м, кабелі силові-0,6м, газопостачання високого тиску-7м. Охоронна зона кабельних ліній-по 1м в обидва боки

Погоджено

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

04,19

516/11-2019-пз

Аркуш

Зм. Кіл. Арк. № док. Підпис Дата

### 7. Основні принципи планування та забудови території.

Головним принципом організації території АЗС з супутніми спорудами є функціональне розташування всіх елементів об'єкту. Просторове рішення АЗС враховує існуючу забудову, інженерні мережі транспортні та пішохідні зв'язки, обмеження забудови земельної ділянки.

ДПТ передбачає забезпечення об'єкту автостоянками та необхідним рівнем благоустрою і озеленення території. Планувальними рішеннями забезпечуються нормативні відстані від існуючої забудови та інженерних мереж.

Відповідно до п. 10.8.20 ДБН Б.2.2-12:2018 У центральних, щільно забудованих районах міст з населенням 250 тис. осіб і більше допускається розміщення нових АЗС лише малої потужності з підземним розташуванням резервуарів типів «А» і «Б» без пунктів технічного обслуговування.

Згідно з приміткою 3 таблиці 10.9 «Класифікація АЗС за їх категорією» малі АЗС, при їх розміщенні на сельдищних територіях населених пунктів призначаються для заправлення паливом тільки легкових автомобілів та мікроавтомобусів.

### 8. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування.

ДПТ враховане проектне рішення, яке закладене в оновленому генеральному плані міста Запоріжжя, стосовно приєднання вул. Козачої до прибережної магістралі, в районі розташування АЗС. В'їзд на територію АЗС пропонується як з вул. Козачої, так і з Прибережної магістралі, Виїзд запроектований на Прибережну магістраль. Рух пішоходів планується вздовж існуючих доріг та проїздів по тротуарам. На території планується гостьові автомобільні стоянки для індивідуального транспорту.

Враховуючи що Земельна ділянка надана ТОВ «ОКТАН» в оренду, те, що на території земельної ділянки існує майно, що належить ТОВ «ОКТАН», наявність таких планувальних обмежень, як Прибережна автомагістраль, те, що розміщення АЗС є допустимим видом забудови території вважаємо можливим розташування та функціонування АЗС на вказаній території та зміну функціонального призначення земельної ділянки.

Погоджено					
Інв. № об.	Підпис і дата				Зам. Інв. №



### 9. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Територію на якій пропонується розміщення АЗС перетинають інженерні мережі, а саме:

- 2 кабели 6 кВ, підлягають виносу
- Водовід Ф 300, проходить вздовж ділянки
- Каналізація зливова Ф600, проходить вздовж ділянки
- Водовід Ф 600 проходить вздовж ділянки.

В районі розташування АЗС функціонує ТП № 257 з відповідними мережами

6 кВ та 0,4 кВ.

Детальним планом пропонується планувальне та об'ємно-просторове рішення яке враховує охоронні зони діючих мереж, та перенесення мереж електропостачання.

### 10. Інженерна підготовка та інженерний захист території.

Проектом передбачене вертикальне планування території з відповідним відведенням поверхневих вод згідно з існуючим рельєфом місцевості. Відведення поверхневих вод з території здійснюється відкритим способом по гідро ізольованим лоткам та каналам з влаштуванням очисних споруд дощової каналізації. По магістральним дорогам існує дощова каналізація.

### 11. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів». Озелененню підлягають вільні від забудови та покриття ділянки. Площа ділянок, які передбачені для озеленення, повинна складати не менше 15% від загальної площі території, а при щільності забудови понад 50% - не менш 10%, таким чином поліпшується стан навколишнього середовища. ДПТ передбачене озеленення території, її благоустрій з урахуванням рішень по водовідведенню та очисних споруд дощових стоків.

### 12. Заходи щодо реалізації детального плану на один етап -3 роки

Після затвердження детального плану території необхідно розробити та надати на затвердження проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, отримати містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки на підставі даної містобудівної документації, отримати технічні умови відповідних служб, виконати геологічні вишукування для проектування та будівництва, виконати робочі проекти та надати

Погоджено			
Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. Інв. №	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	04,19	516/11-2019-пз	Аркуш



14. Техніко – економічні показники.

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Етап 3 роки
- Територія земельної ділянки ДПТ	га	1,7694	1,7694
- Об'єкти державного кадастру	га	0,5967	0,5967
- Територія багатоквартирної житлової забудови	га	0,9404	0,4791
- Територія транспортної інфраструктури	Га	-	0,4613
Територія зелених насаджень загального користування	га	0,0413	0,0413
- Орієнтовна висота будівлі	м	-	8,0
Довжина мереж:			
водопостачання	м/п		
Повітряна лінія 0,4 кВ	м/п		41,41
Кабельна лінія електропередач 6,0 кВ	м/п	83,69	129,78
Кабельна лінія (підлягає винесенню)	м/п	72,66	-
Мережа водопроводу	м/п	165,94	215,6
Самопливна каналізація	м/п	-	16,06
Самопливна дощова каналізація	м/п	74,07	74,07

Погоджено

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.



### 16. Звіт про стратегічну екологічну оцінку

#### ПЕРЕДУМОВА

З 12 жовтня 2018 року в Україні введено в дію Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку», який визначає необхідність здійснення процедури стратегічної екологічної оцінки для документів державного планування у встановленому законодавством порядку.

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

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.

Перше завдання було визначити обсяг (скоупінг) стратегічної екологічної оцінки та ключові екологічні проблеми, коло органів влади, які братимуть участь у консультаціях, та зацікавлених сторін і необхідного ступеня залучення громадськості до консультацій і участі у СЕО.

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

На сайті Запорізької міської ради опубліковано заяву про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки Детального плану. На протязі місяця приймалися зауваження і пропозиції до заяви про визначення обсягу СЕО. Проте зауваження та пропозиції до обсягу досліджень не надходили.

В рамках процедури СЕО Департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради було направлено заяву про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки до Департаменту охорони здоров'я Запорізької ОДА, та Департаменту екології та природних ресурсів Запорізької ОДА та отримано листи:

Лист Департаменту охорони здоров'я Запорізької обласної державної адміністрації «Про зауваження та пропозиції до детального плану території щодо заяви про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки» №1120/01-04 від 01,03,2019 р.

Лист Департаменту екології та природних ресурсів Запорізької обласної державної адміністрації «Про стратегічну екологічну оцінку» №99/02,1-17/04.

Погоджено			
Інв. № об.	Зам. Інв. №	Підпис і дата	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	04,19	516/11-2019-пЗ	Аркуш
-----	------	------	--------	--------	------	-------	----------------	-------

**1) Зміст та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування**

Детальний план є документом державного планування та містобудівною документацією місцевого рівня, яка визначає функціональне призначення, параметри забудови земельної ділянки з метою розміщення об'єкту будівництва, формування принципів планувальної організації забудови, уточнення в більш крупному масштабі положень схеми планування території району, визначення планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами, формування пропозицій щодо можливого розташування об'єкту транспорту в межах однієї проектної території із дотриманням вимог містобудівного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного та іншого законодавства з метою залучення інвестицій згідно інтересів територіальної громади, заходів щодо реалізації містобудівної політики розвитку території міста, згідно п.4.1. ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»; визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

**2) Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогностичні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень)**

Поточний стан довкілля задовільний. При розміщенні та проектуванні АЗС слід враховувати планувальні обмеження які стосуються підтоплення території (0,5-5,0 м.), просадність ґрунтів, зону акустичного дискомфорту, зону підвищеного рівня забруднення повітря, наявність прибережної захисної смуги р. Суха Московка.

Прийняття проекту державного планування поліпшить транспортну інфраструктуру міста та покращить систему обслуговування учасників дорожнього руху

Погоджено

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

04.19

516/11-2019-пЗ

Аркуш

Зм. Кіл. Арк. № док. Підпис Дата

3) Характеристика стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень)

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТОЧНОГО СТАНУ

Атмосферне повітря

За даними Державної служби статистики України у 2015 році Запорізька

область за обсягами викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря від стаціонарних джерел забруднення займала четверте місце (після Донецької, Дніпропетровської та Івано-Франківської областей), складаючи майже 6,8% загального обсягу викидів забруднень України. Значна питома вага у загальному показнику викидів забруднюючих речовин в області, як і у попередні роки, припадала на підприємства у містах Енергодар (53,7%, або 103,9 тис. т) та Запоріжжя (43,0%, або 83,3 тис. т).

Основними джерелами забруднення атмосферного повітря є промислові підприємства міста Запоріжжя, викиди яких становлять 70-60% від загального валового викиду забруднюючих речовин та автотранспорт (викиди становлять 30-40%).

Динаміка викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря в місті Запоріжжя у 2005-2015 роках свідчить про зниження обсягів викидів. Порівняно з 2005 роком загальний обсяг викидів скоротився на 46,3%, а порівняно з 2013 роком – на 18,1%.

Найпоширеніші забруднюючі речовини у 2015 році – це оксид вуглецю (74,5% усіх викидів від стаціонарних джерел), діоксид сірки (8,2%), речовини у вигляді твердих суспендованих частинок (7,7%) та оксид азоту (7,5%).

Викиди підприємств: ПАТ «Запоріжсталь», ПрАТ «Дніпроспецсталь», ПрАТ «Запоріжжкокс», ПрАТ «Український графіт», ПАТ «Запорізький завод феросплавів», ПАТ «Запорізький виробничий алюмінієвий комбінат», ПрАТ «Запоріжсклофлюс», ПрАТ «Запоріжвогнеприв», ТОВ «Запорізький титано-магнієвий комбінат», ПАТ «Запорізький абразивний комбінат», ЗДП «Кремнійполімер», АТ «Мотор Січ», ТОВ «Завод кольорових сплавів» складають 95% від загального обсягу викидів забруднюючих речовин зі стаціонарних джерел.

Систематичні спостереження за вмістом забруднюючих речовин в атмосферному повітрі м. Запоріжжя проводяться Запорізьким обласним центром з гідрометеорології на 5 стаціонарних постах. Рівень забрудненості атмосферного повітря в житловій забудові залишається «помірно небезпечним».

У зоні житлової забудови під факелом викидів промислових підприємств у 2015 році проведено більше 1100 досліджень стану атмосферного повітря.

Погоджено		

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

04,19

516/11-2019-пз

Аркуш

Зм. Кіл. Арк. № док. Підпис Дата

Перевищення гранично допустимих концентрацій (ГДК) забруднюючих речовин виявлено під час 190 випадків, що складає 17% від загальної кількості проб.

За даними спостережень за якістю атмосферного повітря, які проводяться Запорізьким обласним центром з гідрометеорології на 5-ти стаціонарних постах, у 2015 році середньомісячні концентрації по місту перевищували ГДК в 2,1 раза по двоокису азоту, в 1,1 раза по оксиду азоту, в 2,0 раза по фенолу і в 1,7 раза по формальдегіду. Середньомісячні концентрації пилу, оксиду вуглецю, двоокису сірки, хлористого водню, фтористого водню не перевищували ГДК.

Відповідно до: Інформації про санітарно-гігієнічну ситуацію в Запорізькій області за період 07-13.12.2018 року Інформація щодо безпечності питної води

структурними підрозділами Державної установи «Запорізький обласний лабораторний центр МОЗ України» проводиться постійні моніторингові дослідження якості питної води у місцях водозаборів, на водопровідних спорудах та мережах централізованого господарсько-питного водопостачання.

За указаний період питна вода залишається безпечною в епідемічному відношенні: за мікробіологічними показниками на водопровідних спорудах області досліджено 50 проб, відхилень не встановлено - 0%, попередній тиждень - 0%; за 2017 - 2,6% відхилень, Україна - 2,9%.

#### Радіаційний фон

Інформація за даними щоденного моніторингу радіаційного фону у м.Запоріжжя та м. Енергодар

За період 07-13.12.2018р. за даними щоденного моніторингу радіаційний фон в м. Запоріжжя і м. Енергодар залишається безпечним і таким, який не перевищує властивий для цієї території природний фон.

**4) Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);**

Формування пропозицій щодо можливого розташування об'єкту транспорту в межах однієї проектної території із дотриманням вимог містобудівного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного та іншого законодавства з метою залучення інвестицій згідно інтересів територіальної громади, заходів щодо реалізації містобудівної політики розвитку території міста, згідно п.4.1. ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»; визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки повинна забезпечити екологічну захищеність території.

При проектуванні та будівництві об'єкту враховується наявність земель Держлісфонду по білизу ділянки проектування, обережної водоохоронної зони р. Суха Московка. Благоустрій та озеленення

Погоджено	

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

04,19

516/11-2019-пз

Аркуш

Зм. Кіл. Арк. № док. Підпис Дата



території покращить її стан. Земель з природоохоронним статусом на ділянці розроблення ДПТ немає.

**5) зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються документа державного планування, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування;**

Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення передбачають благоустрій всієї земельної ділянки для розміщення автозаправної станції традиційного типу її озеленення, водовідведення та очищення дощових стоків.

**6) опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків;**

Під час виконання підготовчих і будівельних робіт та провадження планової діяльності можливі вплив на довкілля:

- викиди забруднюючих речовин від автотранспорту;
- шумовий вплив;
- забруднення ґрунтів;
- утворення будівельних та комунальних відходів.

Використання у процесі провадження планової діяльності природних ресурсів. В процесі провадження планової діяльності буде використано земельні ресурси для будівництва АЗС. Під час прокладення траншеї для КЛ та влаштування резервуарного парку, очисних споруд буде знятий рослинний шар ґрунту тимчасово складується на віддалі 10 м від краю траншеї. Мінеральний шар ґрунту – з протилежної сторони траншеї. Засипання траншеї проводиться в такій послідовності: мінеральний, рослинний шар ґрунту. На порушених землях проводиться технічна та біологічна рекультивация.

Ризики для здоров'я людей та об'єкти культурної спадщини – відсутні. Дані про види та кількість будівельної техніки, які використовуються при проведенні будівельних робіт будуть обчислені при розробці робочого проекту.

Викиди та скиди і шумовий вплив буде в межах нормативу (80 дБ). Викиди в атмосферне повітря знаходяться в межах допустимих норм.

Кумулятивний вплив-відсутній.

Погоджено			
Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. Інв. №	

**7) заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування;**

Відстані від АЗС до житлових, громадських будівель і споруд повинні відповідати вимогам ДБН, санітарних, протипожежних норм та правил а, також, відомчої нормативної бази.

Проектом передбачаються ресурсозберігаючі рішення щодо використання води, землі, електроенергії. Передбачене

- використання обладнання вищої категорії якості та складності;
- повна герметизація всього обладнання;
- дотримання норм технологічного регламенту;
- дотримання правил ТБ та пожежної безпеки;
- розробка планів ліквідації аварій, систем повідомлення про неї.

**8) обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки);**

Альтернативним рішенням щодо забезпечення заправки автомобілів паливом є комбіновані АГЗС або Газозаправні станції. Так об'єкти мають більший вплив на навколишнє середовище, потребують більших санітарних та протипожежних розривів тому В ДПТ вони не пропонуються.

**9) заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;**

Функціонування АЗС є факторами впливу на навколишнє середовище і здоров'я населення. В зв'язку з цим, воно підлягає згієнічній регламентації в умовах густо населених міст. Зазначений вплив повинен бути підтверджений проведеннями оцінки ризику для здоров'я населення по методиці, затвердженій МОЗ України.

Державна установа «Запорізький обласний лабораторний центр» Міністерства охорони здоров'я України», в межах повноважень та у разі залучення, сприятиме виконанню покладених на органи виконавчої влади і місцевого самоврядування функцій шляхом взаємодії, участі у консультативних органах тощо.

Погоджено			
Інв. № об.	Зам. Інв. №	Підпис і дата	

**10) опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення (за наявності);**

Будівництво та експлуатація проектованого об'єкту не має транскордонного впливу

**11) резюме нетехнічного характеру інформації, передбаченої пунктами 1-10 цієї частини, розраховане на широку аудиторію.**

Детальний план території розроблений на підставі Рішення Виконавчого комітету Запорізької міської ради від 14.11.2018 р. № 516 «Про надання згоди на розроблення детального плану території міста Запоріжжя в районі вул. Козачої, 3».

Після затвердження документа державного планування, буде створено умови для поліпшення системи обслуговування населення, в тому числі учасників дорожнього руху міста.

**18. Додатки (копії):**

Рішення виконавчого комітету Запорізької міської ради від 14.11.2018 № 516 «Про надання згоди на розроблення детального плану території міста Запоріжжя в районі вул. Козачої, 3»

Завдання на виконання детального плану території

Витяги по генеральному плану, плану червоних ліній, детального плану території Прибережної зони та центру м. Запоріжжя

Договір оренди землі від 29.06.2006

Договір куплі-продажу об'єкта незавершеного будівництва, що підлягає продажу шляхом викупу від 12.05.2003 № 46

Копія кваліфікаційного сертифікату відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг) пов'язаних із створенням об'єкта архітектури Серія АА № 003280 (Розроблення містобудівної документації).

Погоджено		

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

					04,19	516/11-2019-пз	Аркуш
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		