

В С Т У П

Підстави для розроблення детального плану території:

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Замовник детального плану території – Барська міська рада.

Розробник детального плану території – ТДВ «НВК»Світязь».

Розроблення детального плану території здійснювалось згідно:

- вимог нормативно-правових актів України у сфері містобудування та архітектури, що визначені ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДСТУ Б Б.1.1.-17 2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;

- нормативно-правових актів, які регламентують діяльність органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, щодо розроблення, збереження, та тиражування містобудівної документації;

- рішення від 18.12.2017 р. 18 сесії Барської міської ради 8 скликання «Про розроблення детального плану території окремої земельної ділянки для розміщення об'єктів енергогенеруючих підприємств орієнтовною площею 30,5479 га по вул. Арсенальна в м. Бар Вінницької області»;

- завдання на розроблення детального плану території;

- додатку до Завдання на розробку детального плану території.

При розробленні детального плану території використано матеріали:

- генерального плану м. Бар (інститут-розробник – УДНДІ проектування міст «Діпромісто», 1998 р. затвердження, визнаного рішенням 35 сесії Барської міської ради 6 скликання від 18.01.2013 р. придатного для використання);

- публічної кадастрової карти України;

Мета роботи – на основі аналізу сформованої містобудівної ситуації та наявної містобудівної документації детальним планом території передбачається:

- визначити відповідність території для розміщення будівель і споруд для будівництва енергогенеруючих підприємств;

- обґрунтування можливості розміщення будівель і споруд в межах обстежуваної території в умовах сформованої містобудівної ситуації;

- виявлення та уточнення ресурсів та функціонального використання території щодо розташування енергогенеруючих підприємств;

- оцінити ступінь впливу проектного об'єкту на навколишнє середовище та суміжні території;
- визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки в складі території детального плану із визначенням параметрів проектних будівель і споруд з урахуванням можливостей земельної ділянки та технологічних особливостей, а також взаємозв'язок з об'єктами існуючої забудови на суміжних територіях;
- визначення проектних містобудівних обмежень на сусідні земельні ділянки;
- встановлення містобудівних обмежень для проектного об'єкта.

Перелік вихідних даних наведений в складі змісту пояснювальної записки. Джерела вихідних даних наведені у додатку.

РОЗДІЛ I. АНАЛІТИЧНА ЧАСТИНА

1. РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

1.1. Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.

1.1.1. Короткі географічні відомості.

Територія детального планування площею 45,9516 га розташована на південно-східній околиці м. Бар Вінницької області в межах та, частково, за межами міста.

До складу території детального плану входять:

- проектна земельна ділянка площею 30,7459 га (кадастровий № 0520210100:07:001:0001);

- частина земельної ділянки ДП «Барський спиртовий комбінат» площею 3,7135 га;

- сільськогосподарські угіддя (рілля) – 0,8695 га (кадастрові номери ділянок, частина яких опрацьовувалась в детальному плані території 05202818006:03:02:0054; 0520281800:03:002:0055; 0520281800:03:002:0056; 0520281800:03:002:0057; 0520281800:03:002:0062; 0520281800:03:002:0037; 0520281800:03:002:0063);

- сільськогосподарські угіддя (города) – 0,0871 га (самовикористання);

- частина земель водного фонду (біоставок КВУ ВКГ «Барводоканал») – 0,1474 га;

- частина земель загального користування вул. Арсенальна (смуга відводу автомобільної дороги місцевого значення О-02-01-01 «Бар-Антонівка») – 0,2029 га;

- територія зелених насаджень обмеженого використання (високостовбурна рослинність та луки) – 10,1853 га.

Межами території детального планування є:

- з північного-сходу – вул. Арсенальна – місцева автомобільна дорога обласного значення О-02-01-01 «Бар Антонівка»; землі відстійників ДП «Барський спиртовий комбінат», сільськогосподарські угіддя – паї; сільськогосподарські угіддя – луки;

- з південного сходу, півдня та південного заходу – зелені насадження обмеженого використання – високостовбурна та чагарникова рослинність, низинні та суходільні луки;

- із заходу, північного заходу – вул. Арсенальна, частково землі водного фонду (біоставок КВУ ВКГ «Барводоканал»).

Найближча житлова забудова знаходиться (1570 м) на північний захід від території детального планування.

1.1.2. Природно-кліматичні умови.

1.1.2.1. Клімат

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» територія населеного пункту знаходиться в північно-західному районі (район І), згідно архітектурно-будівельному кліматичному районуванню території України, клімат помірно - континентальний, зі сніжною зимою і помірним літом.

Середня температура повітря січня мінус 5-8°C.

Середня температура повітря липня 18-20°C.

Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.

Сейсмічність району до 6 балів.

Кількість опадів за рік складає 550-700 мм.

Снігове навантаження – 136 кг.

Річна сума сонячної радіації – 933 ккал/см²

Середньорічна кількість опадів складає 460-520 мм.

Максимальна швидкість вітру в січні – 3-4м/с

Переважає напрям вітру протягом року:

- в січні - північно-західний, західний
- липні - західний

1.1.2.2. Природні умови

В фізико-географічному відношенні місто Бар, на території якого розташована територія детального планування, розташоване в північній лісостеповій зоні Подільського Побужжя у піднятій частині Українського кристалічного масиву, що в рельєфі виражено Волино-Подільською височиною.

Тип території долинно-балочний, ґрунтоутворюючими породами є леси та алювіальні відклади. Територія міста розчленована балками з крутизною схилів від 80 -150‰ та більше 150‰.

В геоструктурному відношенні територія міста приурочена до Волино-Подільської височини Українського кристалічного масиву. В геологічній будові району головну роль відіграють докембрійські кристалічні породи, неогенові і четвертинні відклади. Корінні породи повсюди перекриті відкладами різних потужностей та генезису. Найбільш поширені еолові лісоподібні суглинки різної потужності. Долини річки Рів та її приток заповнені алювіальними товщами.

Породи декембрію представлені тріщинуватими гранітами потужністю до 70 м, і мігматитами гранат кордієритовими (бердичівськими) та гіперстен-гранат-біотитовими (вінніцитами).

Кристалічні породи фундаменту Східноєвропейської платформи перекриті відкладами бессарабського горизонту неогенової системи. Неогенові відклади складені пісками, вапняками, піщаниками, глинами, потужністю 2,0 – 4,0 м.

Четвертинні відклади представлені суглинками лесовидними, пісками, супісками, глинами мулистими. Потужність четвертинних відкладів становить 6,0-19,0 м.

1.1.2.3. Гідрогеологічні умови

Поверхневі води на території м. Бар представлені р. Рів, яка дрениє територію міста на шляху близько 10,0 км та протікає по її західній та південним околицях, із її лівими притоками – струмками.

Долина річки має V-подібну форму шириною 0,5-2,5 км. Схили долини висотою 15,0-30,0 м, місцями сягають 40,0-60,0 м. Заплава на території міста має ширину в середньому 0,5 км, заболочена, складена переважно торф'яними ґрунтами потужністю 2,5-3,0 м.

Ширина русел струмків до 1,5 м, глибина – до 0,5 м.

Русло річки перетворене на канали і ставки. Ширина ставків до 200-500 м, глибина до 3,0 м. Дно річки рівне, суглинисте, замулене.

Ширина штучних каналів та русла річки від 3,0- до 20,0 м. Швидкість течії річки в місті 0,1-0,2 м/сек. Середній ухил водної поверхні річки Рів 0,92 %.

Живляться річки та струмки переважно дощовими (51%), ґрунтовими (26%) та талими сніговими (23%) водами. У річному ході рівнів води простежуються весняні повені, що часто проходять кількома піками, та низька тривала літня межень, яка порушується короткочасними дощовими повенями та регулюється діяльністю дамб.

Рівень води в річці піднімається в середньому на 0,5 м. У весняний період річковий стік складає 50-55 %, на літньо-осінній період припадає 35-40%, на зимовий період – 10-15%. Льодостав на річках встановлюється в кінці грудня – на початку січня місяця. Середня тривалість льодоставу 2-3 місяці. Льодохід починається у першій половині березня і триває до 10 днів.

Через місто протікають декілька струмків, що є лівими притоками р. Рів. Струмок, що протікає у північно-східній частині території міста, є регульований ставками. Нижній став, що частково потрапляє в межі території детального планування, використовується як біоставок для доочистки вод каналізаційних очисних споруд КВУ ВКГ «Барводоканал»».

1.1.2.4. Інженерно-будівельні умови

Рельєф території детального планування від спокійного до горбистого, вузько хвилястий з ухілами в бік річки р. Рів. Відмітки поверхні землі в межах території детального плану території коливаються від 283,40 м до 270,50 м. Максимальний перепад висот в межах проектної території досягає 11,30 м.

По характеру рельєфу, по гідрогеологічних умовах, по фізико-геологічних процесах на території детального плану території можна виділити декілька районів, які визначають умови для освоєння території у тому числі під будівництво.

Території придатні під будівництво:

До них можна віднести майже усю територію проектної земельної ділянки для будівництва підприємства енергогенеруючого. Щодо інженерно-будівельного освоєння - територія придатна без обмежень.

Території обмежено придатні для будівництва:

До них можна віднести схили річки, що частково мають ухил 80-150%. На цих територіях розміщені об'єкти електропостачання – ЛЕП 10 та 110 кВ.

Території, що потребують інженерної підготовки для будівництва:

До них можна віднести деякі схили річки, що мають ухил більше 150% та днище балки в межах проектної земельної ділянки з високим рівнем ґрунтових вод, заболочені території.

Для укріплення крутизни схилів річки в західній частині території детального плану здійснено засадження їх деревнистою рослинністю листяних порід. Ці території розглядаються як озеленені території зелених насаджень обмеженого використання.

1.1.2.5. Ґрунтовий покрив

Ґрунтовий покрив проектної земельної ділянки, що входить до складу території детального планування згідно проекту формування території Барської міської ради відповідає агропромисловій групі 29г – ясно-сірі і сірі опідзолені слабозмиті середньосуглинкові легкосуглинкові ґрунти.

1.1.3. Територія водного фонду.

Вздовж південної межі міста Бар на південній околиці за межами території детального планування протікає річка Рів (права притока р. Південний Буг). Довжина річки 104 км. Площа басейну 1162 км². Річка віднесена до малих рік України. Долина V-подібна, слабозвилиста, завширшки переважно 3-20 м, максимальна (в м. Бар) до 500 м. Річище

звилисте, подекуди порожисте, є острови; на окремих ділянках річище пересихає. Похил річки 0,82 м/км. Заплава в багатьох місцях заболочена. Протяжність р. Рів в межах міста біля 10,0 км. Підчас весняної повені річка розливається і затоплює заплаву. Русло річки в межах міста регулюється двома русловими водоймами. Середня глибина у водоймах до 3 м.

Територією міста у балках протікають струмки, що впадають до річки Рів. На струмках сформовані ставки та копанки різної площі. Струмок, що протікає у північно-східній частині території міста, є регульований ставками. Нижній став, що частково потрапляє в межі території детального планування, використовується як біоставок для доочистки вод каналізаційних очисних споруд КВУ ВКГ «Барводоканал».

1.1.4. Соціально-економічні умови

Для земельної ділянки, що входить в межі детального плану території та пропонується для розміщення енергогенеруючого підприємства, згідно генерального плану міста, призначення території не визначено.

1.2. Коротка історична довідка.

Територія, яка опрацьовується в детальному плані розташована на південно-східній околиці м. Бар, одного із давніх міст Вінницької області, що з давніх часів освоюється людиною.

1.3. Оцінка існуючої ситуації

1.3.1. Стан навколишнього середовища

У межах території детального планування наявні об'єкти, що впливають на стан навколишнього природного середовища, а саме:

- відстійники ДП «Барський спиртовий комбінат»;
- біостав КВУ ВКГ «Барводоканал»;
- вул. Арсенальна – а/д О-02-01-01 «Бар-Антонівка».

Крім того, на територію детального плану має вплив санітарно-захисна зона очисних каналізаційних споруд КВУ ВКГ «Барводоканал».

Проектна земельна ділянка не огорожена та не використовується.

Зони із перевищенням нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювань і опромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами та радіаційного забруднення відсутні.

1.3.2. Опис території детального плану та її складових

Територія детального плану розміщена на лівому березі річки Рів на південно-східній околиці м. Бар. Площа території детального плану складає 45,9516 га. В межі території входять частково земельні ділянки для сільськогосподарських потреб (паї та городи), відстійників ДП «Барський спиртовий комбінат», проектна земельна ділянка для розміщення енергогенеруючих підприємств, території зелених насаджень обмеженого використання з висостовбурною та лучною рослинністю, частково територія водного фонду – біостав КВУ ВКГ «Барводоканал», територія загального користування - вул. Арсенальна.

Проектна земельна ділянка, площею 30,7459 га кадастровий № 0520210100:07:001:0001, за дозвільними документами є у комунальній власності, за цільовим призначенням – для ведення фермерського господарства. Згідно інформації щодо обмежень, що діють в межах проектної території, виділено обмеження – полоса охоронної зони ЛЕП 110 кВ.

Ділянка має пологий рельєф з похилом південно-східному та південному напрямку в середньому 16,13 %. Земельна ділянка має в плані складну форму. Межі визначені в натурі.

Земельні ділянки, що розташовані в північно-східній частині території детального планування використовуються для сільськогосподарських потреб. Земельні ділянки мають прямокутну форму. Межі визначені в натурі.

Територія детального планування в південно-східній, південній та східній частинах представлена територіями зелених насаджень обмеженого користування з різною рослинністю. Територія із високостовбурною рослинністю використовується як протиерозійний засіб на береговій лінії річки Рів.

Землі водного фонду розташовані в північно-західній частині території детального планування і представлені частиною біоставу з ПЗС та СЗЗ.

Землі загального користування – вулично-дорожня мережа представлені в північно-західній та північній частинах території детального планування вулицею Арсенальна, що є автомобільною дорогою місцевого значення О-02-01-01 «Бар-Антонівка».

1.3.3. Характеристика будівель і споруд, що розташовані на території детального планування

На території детального плану в межах проектної земельної ділянки будівлі і споруди відсутні.

На території детального плану території на північ від проектної земельної ділянки розташовані карти відстійників ДП «Барський спиртовий комбінат».

1.3.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини

На територія детального плану нерухомі об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення відсутні.

1.3.5. Характеристика об'єктів природно-заповідного фонду

На території м. Бар знаходиться орнітологічний заказник місцевого значення «Барський», що є водно-болотним комплексом долини р. Рів і представлений типовою водно-болотною рослинністю, що складає невід'ємну частину екомережі.

Відповідно до схеми екомережі Вінницької області, затвердженої рішенням 10 сесії 6 скликання Вінницької обласної ради «Про затвердження регіональної екологічної мережі Вінницької області» від 14.02.2012 р. № 282 територія м. Бар входить до Рівського регіонального екокоридору.

На території детального планування об'єкти природно-заповідного фонду відсутні.

1.3.6. Інженерне обладнання

Територію детального плану поза територією проектної земельної ділянки перетинають повітряні лінії електропередач – ЛЕП 10 кВ.

Територію детального плану, у тому числі проектну земельну ділянку, перетинає повітряна лінія електропередач – ЛЕП 110 кВ.

Інші об'єкти інженерного обладнання і інженерних мереж в межах території детального плану відсутні.

1.3.7. Характеристика дорожньої мережі

В межах території детального плану проходить частково вул. Арсенальна, що приймає потоки місцевої дороги обласного значення IV технічної категорії О-02-01-01 «Бар-Антонівка». Дорога має асфальтобетонне покриття.

1.3.8. Характеристика озеленення та благоустрою території

В межах території детального плану розташовані різні зелені насадження :

- територія з високостовбурною та чагарниковою рослинністю;
- території лучних зелених насаджень.

1.3.9. Планувальні обмеження, що діють в межах території детального планування

В межах території детального плану наявні планувальні обмеження:

- частково прибережна захисна зона струмка – 25,0 м, з урахуванням ухилу більше 3° – 50,0 м;
- охоронна зона ЛЕП 10 кВ – 10,0 м по обидва боки від проекції повітряної лінії;
- охоронна зона ЛЕП 110 кВ – 20,0 м по обидва боки від проекції повітряної лінії;
- санітарно-захисна зона відстійників ДП «Барський спиртовий комбінат» 100,0 м;
- санітарно-захисна зона очисних споруд Барського КВУ ВКГ «Барводоканал» - 200,0 м;
- санітарно-захисна зона біоставу Барського КВУ ВКГ «Барводоканал» - 200,0 м;
- охоронна зона магістрального газопроводу – 150,0 м по обидва боки від мережі.

Як обмеження природоохоронного характеру можна вважати, визначене в кадастровому плані проектної земельної ділянки, використання частини земельної ділянки площею 0,7919 га (балки) як пасовища для збереження території щодо можливості пропуску дощових і талих вод, які формуються вище по рельєфу, та із забезпеченням збереження стійкого рослинного шару для утримання земельного покриву від розмивання.

В И С Н О В О К

Згідно проведеного аналізу наявних містобудівних факторів обрана проектна земельна ділянка в межах території детального плану відповідає всім необхідним критеріям для будівництва енергогенеруючих підприємств та можливості забезпечення транспортним і пішохідним сполученням.

II. ОБГРУНТУВАННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

1. Характеристика територій, необхідних для будівництва проектного об'єкту, опис перспективної планувальної структури та функціонального зонування

1.1. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на проектній земельній ділянці

Площа детального плану території – 45,9516 га. За функціональним призначення територія детального плану розділяється на:

- територію інженерної інфраструктури для розміщення енергогенеруючих підприємств;
- територію сільськогосподарського призначення – паї;
- територію сільськогосподарського призначення - луки;
- територію водного фонду (територія ПЗС та водного дзеркала біооставу);
- територію зелених насаджень обмеженого та спеціального призначення;
- територію транспортної інфраструктури.

1.2. Структура забудови

На проектній земельній ділянці для розміщення енергогенеруючого підприємства площею 30,7459 га, в межах детального плану території, передбачено будівництво об'єктів за переліком, наведеним у табл. 1:

Табл. 1. Перелік будівель і споруд

| № за ГП | Найменування об'єкту | Площа забудови, м ² |
|---------|---|--------------------------------|
| 1.1 | контрольно-пропускний диспетчерський пункт і адміністративно-побутові приміщення; | 15,75 |
| 1.2 | сонячні модулі; | 78636,21* |
| 1.3 | КТП 10/0,4 кВ для власних потреб сонячної електростанції; | 8,88 |
| 1.4 | РП-10 кВ; | 15,00 |
| 1.5 | трансформаторна підстанція - ТП 1000 кВ – 25шт.; | 222** |
| 1.6 | металевий навіс; | 47,61 |
| 1.7 | біотуалет; | 1,08 |
| 1.8 | резервуари протипожежного запасу води (2x50 м3); | 97,60*** |

| | | |
|------|---|--------|
| 1.12 | майданчик для непридатних до експлуатації сонячних модулів; | 110,54 |
| 1.13 | майданчика для сміттєзбірного контейнера; | 1,08 |
| 1.14 | будівлі для розміщення аварійно-рятувальної техніки. | 92,06 |

*площа території поля розташування сонячних модулів;

**площа всіх ТП;

*** площа в контурі обвалування.

Підземний простір використовується для влаштування пож. резервуарів.

1.3. Розміщення забудови на території проектної земельної ділянки

Забудова здійснюється на вільних територіях в межах проектної земельної ділянки. Будівлі і споруд розташовані за вимогами технологічного процесу діяльності енергогенеруючого підприємства, при раціональному використанні зовнішньої і внутрішньогосподарської дорожньої системи. Щільність забудови – 25,78 %.

1.4. Характеристика видів використання території детального плану

Проектна земельна ділянка визначається для розміщення енергогенеруючого підприємства. Інші суміжні території використовуються:

- території сільськогосподарського призначення (луки та рілля (паї) - за попереднім призначенням;
- території відстійників – за попереднім призначенням;
- території зелених насаджень обмеженого використання з різною рослинністю:

а) що потрапляють в СЗЗ виробничих та інженерних об'єктів - як території зелених насаджень спеціального призначення;

б) що потрапляють в ПЗС водних об'єктів – як зелені насадження водоохоронного характеру;

в) на територію яких не діють містобудівні обмеження – за попереднім призначенням.

1.5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій

Пропозиції детального плану не суперечать вимогам генерального плану м. Бар щодо розташування на земельній ділянці об'єкту інженерної

інфраструктури. Відповідно п. 4.3 ДСП № 173 для проектного об'єкту встановлено межу санітарного розриву не менше 50 м.

Будівництво об'єкту змінюватиме транспортну інфраструктуру, охоплену детальним планом. Із вул. Арсенальна запроєктовано з'їзд та проектну вулицю по території зелених насаджень обмеженого використання до проектного об'єкту та до водного об'єкту – р. Рів.

Із будівництвом проектної вулиці буде забезпечено другий нормований заїзд на територію проектного об'єкту та здійснено покращення під'їзних шляхів до водного об'єкту.

Детальним планом не передбачається проектування об'єктів соціальної інфраструктури за межами детального плану.

1.6. Переважні, супутні і допустимі види забудови

Переважні види використання в межах території детального плану:

- будівлі і споруди адміністративно-побутового, інженерно-технічно (сонячні модулі), складського, на проектній земельній ділянці;
- виробничі об'єкти на території виробничого призначення;
- дорожня мережа;
- зелені насадження обмеженого використання;
- зелені насадження спеціального призначення;
- сільськогосподарська діяльність;
- території водних об'єктів з існуючою гідроспорудою (дамба).

Супутніми видами використання для територій в межах детального планування, можуть бути:

- споруди, шляхи, лінії зв'язку та електропередач, мережі водопостачання та каналізації, майданчики для збору побутового сміття, інші об'єкти, пов'язані з обслуговуванням даної зони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень – інженерні комунікації.

1.7. Містобудівні умови і обмеження

Детальним планом території пропонуються містобудівні умови та обмеження забудови проектної земельної ділянки:

- а) наміри забудови – енергогенеруюче підприємство;
- б) площа земельної ділянки – 30,7459 га;
- в) цільове призначення земельної ділянки – для інженерної інфраструктури (землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики);
- г) посилення на містобудівну документацію – детальний план території;

д) функціональне призначення земельної ділянки – для розміщення енергогенеруючого підприємства;

е) основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

- граничнодопустиму висоту будівель – до 5,0 м;
- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – не більше 30%;
- відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній – не менше 8,0 м від огорожі підприємства;
- планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів) – відсутні;
- прибережні захисні смуги – згідно ДПТ;
- санітарно-захисні зони – згідно ДПТ;
- зона санітарної охорони водозабору – відсутні;
- мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд – не менше протипожежної /санітарної відстані;
- охоронювані зони інженерних комунікацій – згідно нормативних актів;
- вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" – виконати при розробленні проектної документації;
- забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку – згідно пропозицій ДПТ;
- вимоги щодо благоустрою з урахуванням положень Закону України "Про благоустрій населених пунктів" – згідно нормативних актів;
- вимоги щодо наявності місць для постійного зберігання автотранспорту – не менше кількості, що визначена ДПТ;
- вимоги щодо охорони культурної спадщини з урахуванням положень Закону України "Про охорону культурної спадщини" - відсутні;

2. Основні принципи планувально-просторової організації території

Планувально-просторова композиція організації забудови проектної земельної ділянки визначена з урахуванням:

- можливостей земельної ділянки при дотриманні існуючих планувальних обмежень щодо розміщення проектних будівель і споруд;
- розмірів будівель і споруд;
- забезпечення технології діяльності енергогенеруючого підприємства;

- зручності транспортних внутрішньогосподарських та зовнішніх сполучень;
- забезпечення нормативних санітарних і протипожежних вимог;
- зручності і економічності експлуатації будівель і споруд.

Геометричні розміри сонячних модулів, ТП та РП, складських будівель і споруд визначені відповідно до потужностей підприємства; адміністративно-побутової будівлі – з урахуванням кількості працюючих та режиму роботи об'єкту.

Проектна територія по периметру огорожується огорожею із освітленням. Основний заїзд на проектну територію передбачений з проектною вулиці, що безпосередньо примикає до вул. Арсенальна. Інший (другорядний) заїзд розташований не менше ніж за 1500 м до основного з проектною вулиці із влаштуванням розворотного майданчика. Крім того, для обслуговування мережі ЛЕП 110 кВ, що перетинає проектну земельну ділянку, запроектовано два додаткових виїзди із проектною територією з влаштуванням воріт. Території пропонується огородити провітрюваною огорожею висотою не вище 1,8 м.

Для забезпечення експлуатації та обслуговування будівель і споруд на земельній ділянці передбачені:

- кільцева дорожня мережа для внутрішньогосподарського транспорту;
- трансформаторна підстанція для власних потреб;
- майданчик для збирання побутового сміття;
- біотуалет.

В межах території детального планування для очистки дощових і талих вод, що збігатимуть вздовж дорожньої мережі передбачено влаштувати очисні споруд «Біоплато».

3. Вулично-дорожня мережа

Проектна дорожня мережа складається із житлової вулиці шириною 5,5 м при узбіччях по 1,0 м, що безпосередньо примикає до вул. Арсенальна, та внутрішньогосподарського кільцевого проїзду в межах території проектного об'єкту шириною 3,5 м при узбіччях по 1,0 м. Вид дорожнього покриття вулиці і внутрішньогосподарських проїздів і майданчиків буде передбачено на подальших стадіях проектування відповідно до вимог нормативних актів.

4. Організація руху транспорту і пішоходів, розміщення автостоянок.

Мережа автомобільних зв'язків на території детального планування проектується у вигляді єдиної раціональної системи шляхів сполучень з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов, спеціалізації підприємства та прилеглих територій і забезпечуватиме:

- безперервне виконання всіх виробничих процесів та технології обслуговування енергогенеруючого підприємства;
- зручний зв'язок підприємства з вулично-дорожньою мережею міста та дорогами загального користування;
- необхідні швидкості руху і вантажопідйомність транспортних засобів;
- доступність до територій загального користування поза проектною територією енергогенеруючого підприємства;
- безпеку руху і транспортних засобів.

По проектній вулиці за межами проектної земельної ділянки транспорт здійснюватиме рух у двох напрямках як до проектного підприємства так і до територій загального користування. В межах проектної земельної ділянки рух внутрішньогосподарського транспорту пропонується здійснюватиме в одному напрямку по кільцю. Рух внутрішньогосподарського транспорту пропонується здійснювати за вимогами технологічного процесу обслуговування підприємства.

Автостоянки для зовнішнього легкового транспорту пропонується розмістити (5 машин) при в'їзді на земельну ділянку та (5 машин) в межах проектної земельної ділянки.

Зберігання та обслуговування внутрішньогосподарської техніки здійснюється на проектній території. Склад внутрішньогосподарської техніки - квадроцикли.

Рух пішоходів за межами проектної земельної ділянки пропонується за напрямком руху транспорту по узбіччю. Рух працівників в межах проектної земельної ділянки здійснюється відповідно до технологічного процесу та регламенту роботи підприємства по проїздам.

Для будівництва вуличної мережі загального користування в межах детального планування необхідно здійснити перенесення опор мереж ЛЕП 10 кВ.

5. Короткий опис функціонування проектного об'єкту

Технологічний процес функціонування проектного об'єкту забезпечує генерування сонячної енергії у електричну та реалізацію її у державну мережу електромереж відповідної потужності.

Генерування сонячної енергії здійснюватиметься сонячними модулями з відповідним обладнанням (ТП; РП). Розташування сонячних модулів запропоновано із забезпеченням їх південної орієнтації. Сонячні модулі встановлюються на столи по 44 та 22 на одному.

Підключення підприємства до державної мережі 10 кВ запропоновано до найближчої мережі 10 кВ.

Обслуговування підприємство забезпечуватимуть наймані працівники.

Технологічний процес та охорона підприємства супроводжується обслуговування працюючих в побутових приміщеннях підприємства.

6. Інженерне забезпечення

Для діяльності проектного об'єкту здійснюється інженерне забезпечення:

- водопостачання – привозна бутильована вода;
- каналізування виробниче - не передбачається виробничим процесом;
- каналізування побутове – біотуалет;
- каналізування стічних поверхневих вод – на «БІОПЛАТО» із скидання умовно чистих вод у відкриті водойми за відповідним дозволом органів виконавчої влади;
- електропостачання – від проектної трансформаторної підстанції для власних потреб;
- теплопостачання – електроконвектори;
- охолодження – електрообладнання;
- телефонізація – засобами мобільного зв'язку.

Технологічна схема обслуговування сонячних модулів не потребує використання води.

7. Інженерна підготовка

Інженерна підготовка території детального планування включає вертикальне планування території проектної земельної ділянки, вуличної мережі загального користування в межах території детального планування.

Водовідведення дощових і талих вод здійснюється поверхневим методом:

- від проектної вулиці – по кюветній системі вздовж полотна дороги із влаштуванням перепускних труб в подальшому до водних об'єктів при дотриманні нормативних вимог очищення за допомогою систем типу «Біоплато» з улаштуванням пристроїв проти заболочення, освоєння заболочених територій;

- від внутрішньогосподарських шляхів проектної земельної ділянки - по кюветній системі вздовж внутрішньогосподарських доріг та майданів із влаштуванням перепускних труб в подальшому до очисних споруд системи «Біоплато» в межах території детального планування.

Водовідведення з території, що не освоюються здійснюється сталим природнім методом по ухилу рельєфу.

В межах проектної земельної ділянки встановлено обмеження використання частини території (природно створена балка) для забезпечення пропуску дощових і талих вод з територій, що розташовані на північ від проектної території.

Організаційно-господарські заходи передбачають створення умов для запобігання і припинення ерозійних процесів, раціонального використання земель та включають в себе:

- раціональне розміщення і будівництво дорожньої мережі;
- влаштування кюветів вздовж дорожнього покриття для прийняття та транспортування дощових і талих вод із прилеглої території;
- раціональне планування використання прилеглої території.

Для закріплення поверхневого шару ґрунту ділянок території з крутими схилами, що розташовані за межами проектної земельної ділянки пропонується здійснювати протиерозійні заходи: лісомеліоративні, що передбачають влаштування прибалкових лісових смуг, які слугують для поглинання стоку поверхневих вод, що надходять з полів та для скріплення верхнього шару ґрунту коренями рослин; здійснення лісопосадок та чагарникових насаджень на укосах і днищах ярів поза проектною земельною ділянкою; заліснення сильно розмитих, а також дуже крути схилів; влаштування водозахисних смуг та чагарникових насаджень вздовж берегів струмка. Території, на яких здійснюють лісомеліоративні заходи, можуть використовуватись як території обмеженого використання для відпочинку населення, якщо вони не потрапляють в СЗЗ.

В межах проектної земельної ділянки пропонується здійснювати протиерозійні заходи щодо закріплення поверхневого шару ґрунту посівом

багаторічних трав, особливо в зоні розташування сонячних модулів та в зоні території, що визначена обмеженням (балка). Територію, що визначена обмеження (балка) рекомендовано не забудовувати сонячними модулями. Для розосередження потоку поверхневих вод в межах вищенаведеного обмеження запроектовано проїзд із кюветною системою.

На заболочених територіях в межах проектної земельної ділянки, що підлягають забудові, пропонує здійснити підсіпку ґрунту із укріпленням посівом багаторічних трав.

8. Комплексний благоустрій

Комплексний благоустрій території детального планування передбачає:

- влаштування примикання проектної вулиці до вул. Арсенальна;
- будівництво проектної вулиці;
- влаштування автостоянки легкового транспорту перед проектною земельною ділянкою;
- влаштування внутрішньогосподарської дорожньої мережі, майданчиків та автостоянки на проектній земельній ділянці;
- озеленення вздовж проектної вулиці;
- влаштування освітлення проектної вулиці;
- влаштування озеленення проектної території - з використанням низькорослих декоративних насаджень, газонів і квітників;
- влаштування майданчика для відпочинку персоналу;
- влаштування освітлення території проектної земельної ділянки;
- влаштування огороження проектної земельної ділянки та воріт, у тому числі воріт для обслуговування ЛЕП 110 кВ;
- влаштування технологічних майданчиків та технологічних проходів для обслуговування сонячних панелей;
- влаштування майданчика для сміттєзбірника.

9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього природного середовища

Пропозиції щодо охорони навколишнього природного середовища, подолання та запобігання впливу проявів негативного впливу природно-техногенних факторів для поліпшення життєвого середовища

Аналіз природних умов і ресурсів свідчить, що територія детального планування на даному етапі має достатній природно-ресурсний потенціал для її освоєння та розвитку. З метою покращення охорони й оздоровлення навколишнього середовища у проекті детального плану рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів.

9.1. Заходи, які необхідно реалізувати для покращення санітарно-гігієнічного благополуччя:

- проведення забудови згідно з функціональним зонуванням;
- дотримання нормативних вимог щодо режиму використання територій в СЗЗ, що діють на проектну територію;
- встановлення проектних, дотримання нормативних вимог і режимів використання територій ПЗС водних об'єктів;
- інженерний захист, інженерна підготовка території детального планування;
- дотримання нормативних параметрів поперечних профілів при створенні вулично-дорожньої мережі;
- санітарне очищення території виробничого об'єкту;
- озеленення території.

Намічений комплекс заходів повинен реалізовуватись через дію законів України щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території, забудовником території.

9.2. Заходи щодо охорони атмосферного повітря:

- інтенсивне озеленення та упорядкування санітарно-захисних зони;
- озеленення території;
- будівництво нової зовнішньої та внутрішньогосподарської мережі;
- здійснення постійного моніторингу за джерелами викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря.

9.3. Заходи щодо охорони водного басейну:

- дотримання обмежень господарської діяльності в межах ПЗС;
- будівництво очисних споруд для очищення поверхневих дощових і талих вод.

Табл. 2. Встановлення ПЗС для водних об'єктів

| Назва об'єкту | Опис об'єкту | Нормативна ПЗС (м) | Посилання на нормативний документ | Примітки |
|---------------|--|--------------------|-----------------------------------|---|
| струмок | струмок | 25,0 | Водний кодекс України | При ухилі рельєфу більше 3 ^о ПЗС збільшена у 2 рази. |
| Ставок | Штучний водний об'єкт площею більше 3,0 га | 50,0 | -«»- | По осі вулиці/дамби |

9.4. Заходи щодо охорони ґрунтів:

- покращення дорожнього покриття;
- протиерозійні заходи.
- підсіпка заболочених територій із укріпленням поверхневого шару посівом багатолітніх трав;
- влаштування майданчика для збору сміття у тому числі щодо реалізації програми роздільного збору побутових відходів, що дозволить зменшити на 30-50% обсяг вивозу твердих побутових відходів.

9.5. Заходи щодо фізичних факторів впливу на навколишнє середовище (протишумові):

Основним джерелом шумового забруднення є автомобільний транспорт. Забезпечення нормативного санітарно-гігієнічного стану забезпечується раціональним зонуванням території та режимом роботи підприємства.

9.6.Ландшафтно-планувальні заходи:

Формування планувальної структури території детального плану та в її складі проектної земельної ділянки з урахуванням особливостей ландшафту:

- поліпшення стану і збереження існуючих, а також створення нових зелених насаджень (зелені насадження обмеженого та спеціального використання, зелені насадження вздовж доріг, тощо);
- формування СЗЗ (озеленення спеціального призначення, благоустрій) ;

- формування охоронних зон навколо об'єктів інженерного призначення та інженерних мереж;
- формування вулично-дорожньої.

Для проектного об'єкту СЗЗ не встановлюється.

Інформацію щодо встановлення охоронних зон об'єктів інженерного призначення та інженерних мереж див. табл.3.

Табл.3. Встановлення нормативних охоронних зон об'єктів інженерного призначення та для інженерних мереж

| Назва об'єкту | Нормативна ОЗ, (м) | Документ |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| ЛЕП напругою 10 кВ | 10 | ДБН 360-92** табл. 8.5а |
| ТП | 10 | 360-92** п. 8.23* |
| ЛЕП 110 кВ | 20 | ДБН 360-92** табл. 8.5а |
| ЛЕП 110 кВ | 4 | ДБН 360-92** табл. 8.5а |

Детальним планом території розміщення сонячних модулів в охоронній зоні ЛЕП 110 кВ не передбачено. В цій зоні запропоновано прокласти проїзд для обслуговування як енергогенеруючого підприємства так і ЛЕП за потреби.

Відповідно до абзац 10 п. 8.23* ДБН 360-92** «В охоронних зонах ПЛ напругою 110 - 220 кВ допускається, за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони, розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів та під'їзд до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ. В разі отримання технічних умов власників ЛЕП 110 кВ та органів державної пожежної охорони щодо дозволу розміщення сонячних модулів в охоронній зоні можливо доопрацювати при розробленні проектної документації щодо будівництва енергогенеруючого підприємства.

9.7. Природно-заповідний фонд

На території детального планування об'єкти природно-заповідного фонду відсутні.

9.8. Забезпечення протирадіаційного стану

Згідно з постановою КМ України № 106 від 23.07.1991 р. і № 600 від 29.08.1994 р. територія детального плану не входить в перелік територій, забруднених в результаті аварії на ЧАЕС.

Необхідно здійснити радіаційне обстеження території та об'єктів з оформленням відповідного дозиметричного паспорта.

9.9. Захист від електромагнітного забруднення.

Джерелами електромагнітного випромінювання на території детального планування є проектні трансформаторні підстанції напругою 10 кВ, що знаходиться розосереджено на території проектної земельної ділянки та лінії електропередач напругою 10 кВ та 110 кВ.

В межах території детального планування, охоронними зонами шириною 10,0 м та 20,0 м відповідно по обидві сторони від крайнього дроту ліній електропередач потужністю 10 кВ та 110 кВ, сформовані інженерні коридори. Охоронні зони для трансформаторних підстанцій та РП не визначались, так як об'єкти розташовані в межах проектної території і параметри їх охоронних зон не накривають територію поза проектною. Дані обмеження відносяться до постійного фактора присутності.

9.10. Захист від загазованості

Кількісний показник об'єктів (транспортних засобів) при здійсненні виробничої діяльності підприємства незначний.

Захист території від загазованості забезпечується за рахунок створення зелених насаджень вздовж доріг, в межах проектної земельної ділянки посадкою зелених насаджень спеціального призначення.

9.11. Санітарне очищення території

Побутові відходи складуватимуться на запроектованому майданчику і відповідно до укладеної угоди із міським комунальним підприємством вивозитимуться на міський полігон твердих побутових відходів, який розташоване поблизу с. Широке, на відстані 8 км від межі м. Бар на схід за 1000 м до території проектного об'єкту. Утворення виробничих відходів не передбачається.

Для зберігання сонячних модулів непридатних до експлуатації передбачено майданчик. Їх утилізація на території енергогенеруючого підприємства не передбачається. Утилізація сонячних модулів, що вийшли із ладу, здійснюється заводом виробником.

Для забезпечення виконання «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (Постанова Кабінету Міністрів України від 4.04.2004 р. № 265) передбачається організація роздільного збору твердих побутових відходів із наступним використанням і утилізацією. За умови

організації роздільного збору об'єм вивозу твердих побутових відходів можна зменшити на 30-50%.

Основні заходи щодо санітарного очищення:

- забезпечення повного збору та своєчасного вивезення сміття;
- визначення місця – майданчика для організованого збору ТПВ;
- впровадження системи роздільного збору.

9.12. Забезпечення протипожежної безпеки

Для протипожежної безпеки проектного об'єкту передбачається будівництво двох протипожежних резервуарів ємністю 50 м³. У зв'язку із тим що до найближчого пожежного депо, яке розташоване в м. Бар по вул. Бони Сфорци, більше 3,0 км по дорогах загального користування, на території проектного об'єкту пропонується розташувати будівлю для розміщення аварійно-рятувальної техніки. Крім того, об'єкт повинен бути забезпечений первинними засобами пожежогасіння, що визначені нормативними актами.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння на проектні об'єкти визначаються від ступеня вогнестійкості та категорії об'єктів і приймаються згідно з ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення».

Тривалість гасіння пожежі - 3 години.

Протипожежний запас води, з урахуванням тригодинного гасіння однієї пожежі, зберігається в двох існуючих водних об'єктах при цьому в кожному з них слід зберігати 50% об'єму води на пожежогасіння.

Розрахункова кількість одночасних пожеж приймається – одна пожежа, як для комплексу з площею території до 150 га.

Крім того, для забезпечення протипожежної безпеки необхідний регулярний викос трави на всій території підприємства.

10. Рекомендації щодо встановлення режиму використання територій, визначених для містобудівних потреб.

10.1. Адміністративно-правовий режим використання проектною територією

1. Планування територій забезпечується Барською міською радою із затвердженням детального плану території.

2. Зміни до містобудівної документації вносяться за рішенням сесії Барської міської ради після опрацювання з відповідним органом містобудування та архітектури.

3. Будівництво об'єктів містобудування забезпечується дозвільно-правовими документами в установленому порядку.
4. Територія об'єкту огорожується з урахуванням функцій та технологічних вимог.
5. Територія озеленюється з метою створення санітарно-захисних та інших озеленюваних зон, а також щодо запобігання ерозійним явищам.
6. Граничну висоту (поверховість) будинків та споруд визначають на підставі затвердженої містобудівної документації.
7. Організації, що виконують проектні, інженерно-вишукувальні, технічні обстеження тощо для проектного об'єкту, повинні мати дозвільні документи щодо провадження відповідної діяльності.
8. Під час проектування та будівництва об'єктів містобудування повинні бути забезпечені вимоги щодо безперешкодного руху громадян з обмеженими фізичними можливостями.

10.2. Дотримання державних нормативних вимог у режимі /використання території детального планування

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок встановлюються під час розроблення документації із землеустрою, містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки.

На підставі вимог чинного законодавства, державних будівельних норм і правил, встановлюються межі розповсюдження обмежень і режим використання та забудови земельної ділянки в межах територій:

- санітарно-захисні зони промислових, виробничих, комунально-складських, об'єктів, інженерної і транспортної інфраструктури, інженерних мереж;
- охоронні зони об'єктів інженерної інфраструктури, інженерних мереж;
- водоохоронні у тому числі прибережні захисні смуги водних об'єктів.

11. Рекомендації щодо розроблення проектної документації на будівництво

1. Для будівництва проектного об'єкту необхідно розробити проектну документацію.
2. Організації, що виконують проектні, інженерно-вишукувальні, технічні обстеження тощо для проектного об'єкту, повинні мати дозвільні документи щодо провадження відповідної діяльності.
3. Проектну документацію із безпеки дорожнього руху розробити в складі проектної документації і погодити в установленому порядку.

Основні техніко-економічні показники

| № з/п | Найменування показника | Одиниця виміру | Для ДПТ | Для проектної земельної ділянки |
|-------|---|----------------|-----------|---------------------------------|
| 1 | Площа детального плану території | га | 45,9516 | - |
| 2 | Площа проектної земельної ділянки | га | - | 30,7459 |
| 3 | Площа забудови | м ² | - | 79247,81 |
| 4 | Максимальна висота будівель і споруд | м | - | 5,00 |
| 5 | Площа твердого покриття | м ² | - | 12618,36 |
| 6 | Площа вуличної мережі | м ² | 19159,17 | |
| 7 | Площа узбіч, відмосток | м ² | - | 5863,11 |
| 8 | Площа озеленення, у тому числі під модулями | м ² | 83565,00 | 209727,72 78636,21 |
| | Відсоток озеленення | % | 18,19 | 68,21 |
| 9 | Відсоток забудови | % | - | 25,78 |
| 10 | Площа інших територій | м ² | 356791,83 | - |
| 11 | Кількість працюючих | осіб | - | * |
| 12 | Загальна кількість модулів | шт. | - | 53768 |
| 13 | Загальна кількість інверторів | шт. | - | 489 |
| 14 | Загальна потужність по модулям | МВт | - | 14,517 |
| 15 | Загальна потужність по інверторам | МВт | - | 13,198 |
| 16 | Кількість столів по 44 модуля | шт. | - | 1171 |
| 17 | Кількість столів по 22 модуля | шт. | - | 102 |

*Визначається на часі розроблення проектної документації

Головний архітектор проекту

О.О. Черниш

IV. ДОДАТКИ