

# **ФО-П Мальований Г.С.**

---

Київська область, Обухівський район, м. Українка, вул. Юності, 17/135, тел. 067-430-76-06, e-mail: 4307606@gmail.com,  
РНОКПП 2974323058, кваліфікаційний сертифікат архітектора серії АА № 002584 від 07.12.2015 р. від 06.07.2016 р.,

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ** для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області

### **Том 1**

Пояснювальна записка  
1818–ДПТ.ПЗ

Детальний план території  
1818-00-ДПТ

**2018 рік**

# ФО-П Мальований Г.С.

Київська область, Обухівський район, м. Українка, вул. Юності, 17/135, тел. 067-430-76-06, e-mail: 4307606@gmail.com,  
РНОКПП 2974323058, кваліфікаційний сертифікат архітектора серії АА № 002584 від 07.12.2015 р. від 06.07.2016 р.,

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області

### Том 1

Пояснювальна записка  
1818–ДПТ.ПЗ

Детальний план території  
1818-00-ДПТ

Фізична особа-підприємець \_\_\_\_\_

Г.С. Мальований

Головний архітектор проекту \_\_\_\_\_

В.В. Басистий

Всього екз.:  
Екз. №

2018 рік

| Позначення  | Назва   | Аркуш |
|-------------|---|-------|
| 1818-ДПТ.ЗМ | Зміст   | 2     |
| 1818-ДПТ.СП | Склад проекту   | 4     |
| 1818-ДПТ.ПД | Підтвердження ГАП   | 5     |
| 1818-ДПТ.ВУ | Відомість учасників проектування  | 6     |
| 1818-ДПТ.ПЗ | Вступ   | 7     |
| Теж саме    | 1. Стисла характеристика географічного розташування земельної ділянки на території с. Зарванці. Відомість про площу території, місце в системі розселення | 9     |
| - // -      | 2. Природні умови та інженерно-будівельна оцінка території. Кліматичні умови  | 10    |
| - // -      | 2.1. Геологічна будова  | 11    |
| - // -      | 3. Оцінка існуючої ситуації на території  | 11    |
| - // -      | 3.1. Екологія довкілля та стан навколишнього природного середовища  | 11    |
| - // -      | 3.2. Використання території та її технічний стан. Характеристика інженерної інфраструктури, транспорт, озеленення та планувальні обмеження                | 11    |
| - // -      | 4. Розподіл територій за функціональним використанням. Розміщення та структура забудови (поверховість, щільність забудови та її обґрунтування)            | 13    |
| - // -      | 5. Характеристика видів використання території  | 16    |
| - // -      | 6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, в т. ч. розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури                | 16    |
| - // -      | 7. Зонування територій. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення)                           | 17    |
| - // -      | 7а. Переважні види використання території (земельної ділянки)   | 18    |
| - // -      | 7б. Супутні види використання території (земельної ділянки)   | 18    |
| - // -      | 7в. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки  | 19    |
| - // -      | 8. Основні принципи планувально-просторової організації території   | 20    |

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

| 1818-ДПТ.ЗМ |       |             |      |        |       | Стадія | Арк. | Аркушів |
|-------------|-------|-------------|------|--------|-------|--------|------|---------|
| Зм.         | Кільк | Арк.        | №док | Підпис | Дата  | ДПТ    | 1    | 2       |
| ГАП         |       | Басистий    |      |        | 08.18 |        |      |         |
| Н. контр.   |       | Томашевська |      |        | 08.18 |        |      |         |
| Перевірив   |       | Томашевська |      |        | 08.18 |        |      |         |
| Розробив    |       | Мальований  |      |        | 08.18 |        |      |         |

| Позначення  | Назва  | Аркуш |
|-------------|--|-------|
| 1818-ДПТ.ПЗ | 9. Забезпечення санітарної та екологічної безпеки при формуванні планувально-просторової композиції                                | 20    |
| Теж саме    | 10. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок | 26    |
| - // -      | 11. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд  | 27    |
| - // -      | Водопостачання та каналізування  | 27    |
| - // -      | Теплопостачання  | 28    |
| - // -      | Газопостачання   | 28    |
| - // -      | Електропостачання  | 28    |
| - // -      | 12. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору  | 28    |
| - // -      | 13. Комплексний благоустрій та озеленення території  | 29    |
| - // -      | 14. Протипожежні заходи  | 30    |
| - // -      | 15. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту   | 31    |
| - // -      | 16. Санітарне очищення   | 32    |
| - // -      | 17. Техніко – економічні показники   | 34    |
| - // -      | 18. Вихідні дані (додаток)   | 36    |
| - // -      | Графічні матеріали   |       |

| Інв. № об. | Підпис і дата | Зам. інв. № | 1818-ДПТ.ЗМ |       |      |      |        |                       | Стадія | Арк. | Аркушів |
|------------|---------------|-------------|-------------|-------|------|------|--------|-----------------------|--------|------|---------|
|            |               |             | Зм.         | Кільк | Арк. | №док | Підпис | Дата                  |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        | ДПТ                   | 2      | 2    |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        | Зміст                 |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        | ФО-П Мальований Г. С. |        |      |         |

| Н-р тому | Позначення      | Найменування  | Примітка |
|----------|-----------------|---|----------|
| 1        | 1818-ДПТ.ПЗ     | Пояснювальна записка  |          |
|          |                 | Графічні матеріали  |          |
|          | 1818-00-ДПТ (1) | Схема розташування території у планувальній структурі с. Зарванці (М 1 : 2000)  |          |
|          | 1818-00-ДПТ (2) | Опорний план. План існуючого використання території. Схема існуючих планувальних обмежень (М 1:500)                                 |          |
|          | 1818-00-ДПТ (3) | Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень. Схема організації руху транспорту і пішоходів (М 1:500) |          |
|          | 1818-00-ДПТ (4) | Схема інженерної підготовки території та вертикального планування (М 1:500)   |          |
|          | 1818-00-ДПТ (5) | Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору (М 1:500)   |          |
|          | 1818-00-ДПТ (6) | Фрагмент схеми зонування території с. Зарванці (М 1 : 500)  |          |
|          | 1818-00-ДПТ (7) | Схема перспективного розвитку території при умові спеціальних погоджень (М 1 : 500)   |          |
|          | 1818-00-ДПТ (8) | Архітектурно – просторова композиція забудови   |          |

| Інв. № об. | Підпис і дата | Зам. інв. № | 1818-ДПТ.СП |       |      |      |        |                       | Стадія | Арк. | Аркушів |
|------------|---------------|-------------|-------------|-------|------|------|--------|-----------------------|--------|------|---------|
|            |               |             | Зм.         | Кільк | Арк. | №док | Підпис | Дата                  |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        | ДПТ                   | 1      | 1    |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        |                       |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        | Склад проекту         |        |      |         |
|            |               |             |             |       |      |      |        | ФО-П Мальований Г. С. |        |      |         |

Містобудівну документацію  
виконано відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту

В.В. Басистий

| Інв. № об. | Інв. № | Зам. інв. № | Підпис і дата |        |             |       | 1818-ДПТ.ПД |       |                   |                      |         |   |
|------------|--------|-------------|---------------|--------|-------------|-------|-------------|-------|-------------------|----------------------|---------|---|
| Інв. № об. | Інв. № | Зам. інв. № | Зм.           | Кільк. | Зак.        | №док. | Підпис      | Дата  | Стадія            | Арк.                 | Аркушів |   |
|            |        |             | ГАП           |        | Басистий    |       |             | 08.18 | Підтвердження ГАП | ДПТ                  | 1       | 1 |
|            |        |             | Н. контр.     |        | Томашевська |       |             | 08.18 |                   |                      |         |   |
|            |        |             | Перевірив     |        | Томашевська |       |             | 08.18 |                   | ФО-П Мальований Г.С. |         |   |
|            |        |             | Розробив      |        | Мальований  |       |             | 08.18 |                   |                      |         |   |

| Розділ проекту | Посада                      | Прізвище         | Підпис |
|----------------|-----------------------------|------------------|--------|
| ПЗ             | Головний архітектор проекту | Басистий В.В.    |        |
|                | інженер-проектувальник      | Томашевська М.В. |        |
|                | архітектор                  | Мальований Г.С.  |        |
| ДПТ            | Головний архітектор проекту | Басистий В.В.    |        |
|                | інженер-проектувальник      | Томашевська М.В. |        |
|                | архітектор                  | Мальований Г.С.  |        |

| Інв. № об. | Інв. № об. | Зам. інв. № | Підпис і дата | 1818-ДПТ.ВУ |       |             |       |        |                     |                     |      |         |
|------------|------------|-------------|---------------|-------------|-------|-------------|-------|--------|---------------------|---------------------|------|---------|
|            |            |             |               | Зм.         | Кільк | Зак.        | № док | Підпис | Дата                | Стадія              | Арк. | Аркушів |
|            |            |             |               | ГАП         |       | Басистий    |       | 08.18  | Відомість учасників | ДПТ                 | 1    | 1       |
|            |            |             |               | Н. контр.   |       | Томашевська |       | 08.18  |                     |                     |      |         |
|            |            |             |               | Перевірив   |       | Томашевська |       | 08.18  |                     | ФОП Мальований Г.С. |      |         |
|            |            |             |               | Розробив    |       | Мальований  |       | 08.18  |                     |                     |      |         |

## ВСТУП

Детальний план території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області розроблено по замовленню Якушинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області на підставі наступних матеріалів:

1. Завдання на розроблення детального плану території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області від 10 травня 2018 року.

2. Рішення 13 сесії Якушинецької сільської ради 7 скликання від 16 березня 2018 року «Про надання дозволу на розроблення та виготовлення детального плану території забудови земельної ділянки гр. Іжаковського Олександра Леонідовича на території села Зарванці Вінницького району Вінницької області».

3. Вкопювання з плану зонування території с. Зарванці (М 1:25000), виданого відділом містобудування та архітектори Вінницької районної державної адміністрації.

4. Вкопювання із генерального плану території с. Зарванці (М 1:25000), виданого відділом містобудування та архітектори Вінницької районної державної адміністрації.

5. Договору купівлі-продажу земельної ділянки від 27 жовтня 2017 року, посвідчено приватним нотаріусом Вінницького районного нотаріального округу Вінницької області Собканюком П.Л., зареєстровано в реєстрі за № 787.

6. Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, номер інформаційної довідки 113709271, дата 12 лютого 2018 року, час формування 16:30:00, кадастровий номер земельної ділянки 0520688900:04:009:0649.

7. Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 101761273, дата 27 жовтня 2017 року, час формування 11:54:38, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1357790905206, кадастровий номер земельної ділянки 0520688900:04:093:0649.

8. Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу НВ-0508074722017, дата формування 23.03.2018, кадастровий номер земельної ділянки 0520688900:04:093:0649.

9. Генерального плану села Зарванці, розробленого проектно-вишукувальним інститутом "Вінницяагропроект" у 2016 році та затвердженого рішенням 18 сесії Якушинецької сільської ради 7 скликання від 21 березня 2017 року,

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |



10. Схеми зонування села Зарванці Якушинецької сільської ради, розробленої ФО-П Коротинським М.П. та затвердженої у 2017 році.

11. Листа Департаменту архітектури та містобудування Вінницької міської ради від 15 серпня 2018 року № 05-00-010-37665 з додатком (витяг з плану зонування та витяг з генерального плану міста Вінниці).

12. Топографічної зйомки території, виконані ФО-П Бондаренком В.О. у 2018 році (М 1:500).

13. Інженерних вишукувань виконаних проектно-вишукувальним інститутом «Вінницяагропроект» у 2018 році.

#### БІБЛІОГРАФІЯ

- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про місцеві державні адміністрації»;
- Закон України «Про державне таємництво»;
- ДБН Б Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДСТУ Б Б.1.1-17-2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина 1. Проектування. Частина 2. Будівництво»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5.-16-99 «Інженерне обладнання зовнішніх мереж. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»).

|            |               |             |       |        |      |  |  |               |      |
|------------|---------------|-------------|-------|--------|------|--|--|---------------|------|
| Інв. № об. | Підпис і дата | Зам. Інв. № |       |        |      |  |  |               | Арк. |
|            |               |             |       |        |      |  |  |               | 2    |
|            |               |             |       |        |      |  |  | 1818 - ДПТ.ПЗ |      |
| Зм.        | Кільк.        | Арк.        | Недок | Підпис | Дата |  |  |               |      |

Даним Детальним планом території визначаються:

- функціональне призначення земельної ділянки;
- об'єм та структура будівництва на території земельної ділянки;
- планувальна структура земельної ділянки, параметри їх забудови;
- планувальні обмеження використання земельної ділянки, містобудівні умови і обмеження;
- надається інформація про загальний стан довкілля, фактори, що його формують, надаються містобудівні пропозиції щодо поліпшення санітарно-гігієнічного та екологічного стану території;
- визначаються території, що мають певні обмеження при їх використанні (природоохоронні, санітарні та інші).

**1. Стисла характеристика географічного розташування земельної ділянки на території с. Зарванці. Відомість про площу території, місце в системі розселення.**

Село Зарванці розташоване у північно-західній частині Вінницького району.

Генеральний план села Зарванці, розроблений проектно-вишукувальним інститутом «Вінницяагропроект» у 2016 році, та затверджений рішенням 18 сесії Якушенецької сільської ради 7 скликання від 21 березня 2017 року. Схема зонування села Зарванці Якушенецької сільської ради розроблена ФО-П Коротинським М.П. та затверджена у 2017 році.

Територія, на яку розроблені проектні рішення детального плану, розташована у південній частині села Зарванці та межує з територією міста Вінниця. Загальна площа території складає 0,8210 га, до якої входить дві земельних ділянки: частина земельної ділянки площею 0,7509 га, з кадастровим номером 0520688900:04:009:0649 та цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель - землі житлової і громадської забудови та несформована земельна ділянка площею 0,0701 га.

Територія, на яку розробляється детальний план території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування в с. Зарванці Вінницького району Вінницької області, межує:

з північно-східної сторони – вулиця Архітектурна с. Зарванці, земельна ділянка якої перебуває у приватній власності з цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

з південно-східної сторони – територія міста Вінниця, смуга відводу автомобільної дороги М-21 "Виступовичі - Житомир - Могилів-Подільський (через м. Вінницю)", вулиця Барське шосе, м. Вінниця;

з південно-західної сторони – приватна власність, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

з північно-західної сторони – землі приватної власності, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки), вулиці Архітектурна та Рибальська с. Зарванці, земельні ділянки яких перебувають у приватній власності з цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

## 2. Природні умови та інженерно - будівельна оцінка території. Кліматичні умови.

Клімат району, до якого відноситься територія с. Зарванці (включно з територією, на яку розробляється детальний план території) помірно-континентальний, характерний для правобережної лісостепової зони, помірно-теплий, вологий:

- кліматична зона – I;
- нормативне снігове навантаження, Па – 1360;
- нормативний вітровий тиск, Па – 470;
- розрахункова зимова температура – мінус 21 °С;
- коефіцієнт, який залежить від стратифікації атмосфери – 200 Ai;
- середня температура найбільш спекотного місяця складає – 24,6 °С;
- середня температура найбільш холодного періоду складає – 10 °С;
- тривалість опалювального періоду складає – 189 діб;
- річна кількість опадів складає 480-590 мм;
- швидкість вітру (за середніми багаторічними даними), повторення перевищення якої складає 5 % - 8-9 м/с;
- глибина промерзання ґрунту дорівнює – 0,9 м.

Протягом року переважають вітри північно-західного та західного напрямків. Найбільша швидкість вітру у денний час. По даним гідрометеоцентру переважають вітри малих швидкостей. Територія сприятлива для всіх видів будівництва.

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

4

## 2.1. Геологічна будова.

В геоморфологічному відношенні територія приурочена до Летичів-Літинської водно-льодяникової рівнини. Абсолютні відмітки території земельної ділянки, що перебуває у власності гр. Іжаковського О.Л., змінюються від 270,63 до 266,70 м над рівнем Балтійського моря із нерівномірними ухилами переважно в південно-західному напрямку. Загальний максимальний перепад висот складає 3,93 метри.

Рельєф території, на яку розробляється детальний план території спокійний з ухилом з північного сходу на південний захід.

Відповідно до результатів інженерних вишукувань, виконаних проектно-вишукувальним інститутом «Вінницяагропроект» у 2018 році, у геологічній будові на розвідувальній глибині 6,0 м приймають участь суглинки напівтверді, просідні, високопористі з гніздами органічних речовин жовто-бурого; суглинки напівтверді, просідні, пилюваті сіро-жовтого, жовтого кольору. З поверхні до глибини 0,4 - 0,5 м залягає ґрунтово-рослинний шар, а також насипний ґрунт (на глибині до 0,7 м).

## 3. Оцінка існуючої ситуації на території.

### 3.1. Екологія довкілля та стан навколишнього природного середовища.

За метеорологічними умовами земельна ділянка відносяться до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря. Шкідливі промислові підприємства, що шкодить навколишньому середовищу на території відсутні. З Північно-східної сторони від земельної ділянки через вулицю Архітектурна розташована ПС-110 кВ "Західна", гаражний кооператив із санітарним відступом 35 м та будівля складу керамічної плитки з санітарно-захисною зоною 50,0 м.

На території даних земельних ділянок, що виділяються для будівництва торговельно-офісних будівель та мийки самообслуговування, та в межах прилеглих територій відсутні об'єкти природно-заповідного фонду.

### 3.2. Використання території та її технічний стан. Характеристика інженерної інфраструктури, транспорт, озеленення та планувальні обмеження.

Відповідно до генерального плану села Зарванці, розробленого у 2016 році та схеми зонування села Зарванці, розробленої у 2017 році, вказана територія

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

5

передбачається під розміщення багатоквартирної житлової забудови (зона Ж-3 - Зона житлової забудови середньої поверховості) та громадських об'єктів (зона Г-6 - Торговельна зона)

Використання території здійснюється з урахуванням встановлених планувальних обмежень. Технічний стан території задовільний та підлягає частковому незначному вертикальному плануванню в ході проведення будівельно-монтажних робіт.

В межах проектної території проходять наступні мережі: кабельна лінія електропередач 10 кВ, кабельна лінія зв'язку, підземні газопроводи низького та середнього тисків, мережа напірної комунальної каналізації, самопливна каналізаційна мережа поверхневих стічних вод.

Об'єкти транспортної інфраструктури на території відсутні.

Озеленення на території відсутнє.

### Планувальні обмеження

Система планувальних обмежень по території на яку розробляється детальний план території представлені:

1. Частина земельної ділянки потрапляє за межі санітарного відступу від автодороги, розміри якої складають 50,0 м (ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»).

2. Із північної сторони незначна частина території потрапляє до санітарного відступу гаражного кооперативу, розміри якого складають 35,0 м (ДБН Б.2.2-12:2018).

3. Із східної сторони незначна частина території потрапляє до санітарно-захисної зони складу керамічної плитки, розміри якої складають 50,0 м (ДСП 173-96).

4. З східної та північної сторони незначна частина території потрапляє в межі червоних ліній вулиці Архітектурна села Зарванці, розміри якої складають 15,0 м (генеральний план села Зарванці).

5. З північно-західної сторони незначна частина території потрапляє в межі червоних ліній вулиці Рибацька села Зарванці, розміри якої складають 15,0 м генеральний план села Зарванці).

6. З південної сторони від території проходить підземний газопровід середнього тиску з охороною зоною 4,0 м по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

7. З південної сторони від території проходить лінія зв'язку з охороною зоною 0,6 м по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

8. З південної сторони від території проходить кабельна лінія електропередач 10 кВ з охороною зоною 0,6 м по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

6

9. З південної та східної сторін від території проходить мережа напірної комунальної каналізації з охороною зоною 5,0 м по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

10. З південної, північної та східної сторін від території проходить напірна каналізаційна мережа поверхневих стічних вод з охороною зоною 5,0 м по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

11. З північної сторони від даної території проходить підземний газопровід низького тиску з охороною зоною 2,0 м по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

12. З північної сторони від території проходить господарсько-питний водопровід з охороною зоною 5 м. по обидві сторони (ДБН Б.2.2-12:2018).

13. З північної сторони від території проходить ЛЕП 110 кВ з охоронною зоною 20,0 м по обидві сторони від крайніх проводів (Правила охорони електричних мереж, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209).

14. З північно-західної та східної сторін від території проходить ЛЕП 10 кВ з охоронною зоною 10,0 м по обидві сторони від крайніх проводів (Правила охорони електричних мереж, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209).

#### **4. Розподіл територій за функціональним використанням. Розміщення та структура забудови (поверховість, щільність забудови та її обґрунтування).**

Територія земельної ділянки розташована з південній частині с. Зарванці.

За цільовим призначенням частина земельної ділянки з кадастровим номером 0520688900:04:009:0649 площею 0,7509 га відведена для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі громадської забудови.

Детальний план території являється підставою для розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0701 га, яка не сформована, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі громадської забудови.

Проектна територія передбачається під торгівельну зону (зона Г-6 - Торговельна зона).

Детальним планом території передбачається нове будівництво (розміщення) офісно-торгівельного центру, торгового комплексу з офісними приміщеннями, магазину, мийки самообслуговування, трансформаторної підстанції, дизельної резервної електростанції, майданчика для контейнерів збору сміття, очисних споруд виробничої каналізації, резервуару очищених стоків, пожежних щитів, а також виділення територій під проїзди, тротуари, зелені насадження спеціального користування, майданчики для

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

7

стоянки автомобілів, огороження території по периметру та інші заходи з благоустрою території.

В об'ємах реалізації детального плану території планується здійснити:

1. Нове будівництво офісно-торгівельного центру (позиція № 1 Проектного плану) 3-х поверхового в плані прямокутної форми розмірами 48,70x19,60 м. Ступінь вогнестійкості будівлі - II. Фундамент монолітний залізобетонний. Будівля з неповним монолітним залізобетонним каркасом. В якості огорожуючих конструкцій виступають зовнішні несучі стіни, самонесучі стіни з газоблоку та скляні вентилязовані фасадні системи. Стіни виконуються з червоної керамічної цегли. Перегородки виконуються з газоблоку. Перекриття монолітні залізобетонні. Конструкція покрівлі мембранного типу, в якості покриття використовується руберойд. Підвальний поверх передбачається під розташування паркінгу на 20 парко-місць. Площа забудови становить 951,79 м<sup>2</sup>. Гранична висота будівлі – 14,0 м. На першому поверсі запроектовані торговельні, складські, технічні та господарсько-адміністративні приміщення. На другому та третьому поверхах розміщені офісні приміщення.

Розташування вказаної будівлі на території прийнято з врахуванням забезпечення нормативної інсоляції сусідніх житлових будинків по результатах перевірки інсоляції у відповідності до нормативних вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» та ДСТУ Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення».

2. Нове будівництво торговельного комплексу з офісними приміщеннями (позиція № 2 Проектного плану) 3-х поверхового в плані складної форми розмірами в осях 54,56x33,55 м. Ступінь вогнестійкості будівлі - II. Фундамент монолітний залізобетонний. Будівля з неповним монолітним залізобетонним каркасом. В якості огорожуючих конструкцій виступають зовнішні несучі стіни, самонесучі стіни з газоблоку та скляні вентилязовані фасадні системи. Стіни виконуються з червоної керамічної цегли. Перегородки виконуються з газоблоку. Перекриття монолітні залізобетонні. Конструкція покрівлі мембранного типу, в якості покриття використовується руберойд. Площа забудови становить 1473,63 м<sup>2</sup>. Гранична висота будівлі – 14,0 м. Підземна частина будівлі по площі передбачається збільшеною відносно надземної частини з метою розташування паркінгу на 41 парко-місце. На першому та другому поверсі запроектовані торговельні приміщення. На третьому поверсі розміщені офісні приміщення. В будівлі також передбачені складські, технічні та господарсько-адміністративні приміщення.

3. Нове будівництво мийки самообслуговування (позиція № 3 Проектного плану). Мийка складається з 3 блоків. Перший блок вміщує в себе чотири пости для миття легкових транспортних засобів. Другий блок передбачений для розміщення технічних

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

8

приміщень. Третій блок вміщує в себе чотири пости для миття легкових транспортних засобів. Технічний блок одноповерховий. В плані складної форми, що розділяється на частини прямокутної форми. Розміри в осях - 46,5x7,0 м. Ступінь вогнестійкості будівлі - II. Перший та третій блок виконуються навісами з металевих конструкцій. Конструкція покрівлі з металевих ферм. Покриття – полікарбонат. Другий блок виконаний з газоблоку. Перекриття збірне з залізобетонних плит перекарття. Фундамент конструкцій всіх частин мийки монолітний залізобетонний. Площа забудови становить 285,50 м<sup>2</sup>. Гранична висота будівлі – 5,0 м.

4. Нове будівництво магазину (позиція № 4 Проектного плану) одноповерхового в плані складної форми розмірами в осях 11,00x5,00 м. Ступінь вогнестійкості будівлі - III. Будівля з неповним монолітним залізобетонним каркасом. Фундамент монолітний залізобетонний. Зовнішні огорожувальні конструкції будівлі частково виконані з газоблоку та із скляних фасадів. Перегородки виконуються з газоблоку. Суміщене покриття з металевих ферм. В якості покрівельного матеріалу використовується металочерепиця. Площа забудови становить 51,94 м<sup>2</sup>. Гранична висота будівлі – 5,0 м.

5. Нове будівництво очисних споруд виробничої каналізації, комплексної трансформаторної підстанції та дизельної резервної електростанції.

6. Облаштування майданчиків для паркування транспортних засобів та контейнерів для збору твердих побутових відходів.

7. Перенесення кабельних ліній електропередач 10 кВ та зв'язку, підземних газопроводів низького та середнього тисків, мереж напірної комунальної каналізації та самопливної каналізації поверхневих стічних вод.

8. Прокладання нових інженерних мереж: кабельної лінії електропередач 0,4 кВ, підземного газопроводу низького тиску, мережі самопливної комунальної каналізації, господарського питного водопроводу та пожежних гідрантів.

9. Встановлення пожежних щитів біля будівель (позиція № 1 та 2 Проектного плану).

10. Благоустрій території, в тому числі озеленення та встановлення частини огорожі з воротами, в тому числі для проїзду пожежних автомобілів, з північної, західної та східної сторін.

Замовник зобов'язаний на стадії розроблення проектно-кошторисної документації отримати погодження на розташування парковок, резервної дизельної електростанції та комплексної трансформаторної підстанції в охоронній зоні ЛЕП 110 кВ.

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |



## 5. Характеристика видів використання території.

Територія, на яку розробляється детальний план, передбачається для будівництва офісно-торгівельного центру, торгового комплексу з офісними приміщеннями, магазину, мийки самообслуговування та об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури

Територія по зонуванню передбачена під торговельну зону Г-6 – зона розташування магазинів, торговельних центрів, багатофункціональних комплексів, об'єктів громадського обслуговування, в тому числі мийки самообслуговування, з іншими допоміжними об'єктами.

## 6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, в т. ч. розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

Відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», на виконання рішення 13 сесії Якушинецької сільської ради 7 скликання від 16 березня 2018 року використання даної території під будівництво офісно-торгівельного центру, торгового комплексу з офісними приміщеннями, магазину, мийки самообслуговування для майбутніх містобудівних потреб буде ефективно лише в разі подальшого розроблення проекту землеустрою щодо зміни цільного призначення частини земельної ділянки та відповідної проектної документації на нове будівництво будівель і споруд та отримання документів, що дають право на проведення будівельних робіт.

Основною складовою офісно-торгівельного центру є офісні приміщення, що розташовані на другому та третьому поверхах, які передбачені під здачу в оренду. На першому поверсі запроектовані торговельні, складські, технічні та господарсько-адміністративні приміщення. Технологічним процесом передбачається роздрібна торгівля промисловими товарами, одягом, товарами широкого вжитку тощо. Проводити роздрібну торгівлю продуктами харчування дозволено лише після отримання спеціальних погоджень.

В торговельному комплексі з офісними приміщення на першому та другому поверхах запроектовані торговельні приміщення. Технологічним процесом передбачається роздрібна торгівля промисловими товарами, одягом тощо. Проводити роздрібну торгівлю продуктами харчування дозволено лише після отримання спеціальних погоджень. Також на третьому поверху розміщені офісні приміщення в кількості 29 штук які передбачені під здачу в оренду. В будівлі також передбачені

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

10

складські, технічні та господарсько-адміністративні приміщення.

Технологічним процесом мийки самообслуговування передбачається мийка автомобілів безпосередньо власниками транспортних засобів. Передбачається утворення виробничих відходів у вигляді стоків після миття транспортних засобів. З метою очищення стоків передбачено будівництво очисних споруд виробничої каналізації з частково замкненим циклом. Для поліпшення перебування відвідувачів автомобільної мийки передбачено будівництво магазину. Кількість працівників мийки самообслуговування становить 10 чоловік.

Санітарне очищення території передбачається виконувати планово-регулярно у контейнери для тимчасового зберігання сміття, що розташовані у північній частині території біля виїзду. Власнику земельних ділянок необхідно укласти договір з спеціалізованим підприємством на вивіз твердих побутових відходів своєчасно з території.

Проектом розроблені рішення щодо перспективного розвитку територій при умові погодження з Вінницькою міською радою проектної документації щодо використання смуги відводу автодороги М-21 "Виступовичі - Житомир - Могилів-Подільський (через м. Вінницю)". Вказані рішення передбачають влаштування заїздів на територію, зупинки громадського транспорту, облаштування регульованого пішохідного переходу на автомагістралі, здійснення благоустрою смуги відводу автодороги, в тому числі облаштування майданчиків для тимчасового зберігання транспортних засобів (54 паркомісць).

### **7. Зонування територій. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).**

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» планування територій в межах населеного пункту на місцевому рівні забезпечується відповідними органами місцевого самоврядування.

Територія, на яку розробляється детальний план, передбачається для будівництва офісно-торгівельного центру, торгового комплексу з офісними приміщеннями, магазину, мийки самообслуговування та об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища та потребують встановлення необхідних санітарно-захисних зон і розривів є мийка самообслуговування – санітарно-захисна зона 50,0 м, очисні споруди виробничої каналізації – санітарно-захисна зона 5,0 м, майданчик для паркування транспортних

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

11

засобів – санітарний розрив 10,0 м.

Територія по зонуванню передбачена під торгівельної зони Г-6 – зона розташування магазинів, торгівельних центрів, багатофункціональних комплексів, об'єктів громадського обслуговування, в тому числі мийки самообслуговування, з іншими допоміжними об'єктами.

**7а. Переважні види використання території (земельної ділянки):**

- торгівельно-офісні комплекси;
- магазини, торгівельні центри, ринки та багатофункціональні комплекси;
- об'єкти обслуговування громадян, в тому числі мийки самообслуговування.

**7б. Супутні види використання території (земельної ділянки):**

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці;
- інженерні мережі та споруди (очисні споруди, мережі електропостачання, водопостачання, каналізації, газопостачання, тощо);
- об'єкти благоустрою (майданчики для збору сміття, стоянки автотранспорту, малі архітектурні форми, тощо).
- будівлі для ремонту та обслуговування транспортних засобів;
- малі архітектурні форми;
- тимчасові споруди для провадження підприємницької діяльності;
- об'єкти побутового обслуговування;
- готелі, мотелі;
- офісні будівлі;
- кінотеатри та інші розважальні об'єкти;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства роздрібної торгівлі;
- банківські установи;
- ділові та бізнес-центри;
- аптеки;
- рекламні агентства та елементи зовнішньої реклами;
- інші підприємства торгівлі та обслуговування, що не порушують вимоги забудови вказаної території або можуть бути пов'язані з об'єктами переважних видів використання.

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

### 7в. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки:

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки видаються для розроблення проектної документації відділом містобудування та архітектури Вінницької районної державної адміністрації.

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Гранично допустима висота будівель  | 15,0 м   |
| 2. | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки  | Розрахунковий відсоток забудови – встановлюється з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій   |
| 3. | Відстані від об'єктів, які проектуються, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови  | Згідно ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»   |
| 4. | Планувальні обмеження   | При проектуванні враховувати санітарно-захисні зони, охоронні зони та зони санітарної охорони інженерних комунікацій та споруд   |
| 5. | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд  | Згідно з розділом 15.2 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 року № 173)   |
| 6. | Охоронні зони інженерних комунікацій  | Згідно з ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»: ЛЕП 10 кВ, 0,4 кВ, 110 кВ, кабельна лінія електропередач 10 кВ, кабельна лінія зв'язку, підземні газопроводи низького та середнього тисків, мережа напірної комунальної каналізації, самопливна каналізаційна мережа поверхневих стічних вод   |
| 7. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» | При проектуванні нових споруд проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2008   |
| 8. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)   | Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. ст. 22, 23, 25).<br>Забезпечити озеленення території.<br>Забезпечити тверде покриття проїздів, під'їздів та проходів.<br>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерної інфраструктури до дерев і чагарників відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018<br>Передбачити освітлення території.<br>Виконати комплексний благоустрій та |

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

13

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | впорядкування прилеглої території.<br>Передбачити огорожу ділянки.<br>Озеленення території – спеціального користування.<br>Передбачити прокладання інженерних комунікацій лише підземними відповідно до проектних рішень. |
| 9.  | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                           | Згідно з проектними рішеннями ДПТ та вимогами розділу 10 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».   |
| 10. | Вимоги до забезпечення необхідної кількості місць зберігання автотранспорту | Згідно розділу 10 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».  |
| 11. | Вимоги до охорони культурної спадщини.                                      | Відсутні.   |

### 8. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Беручи до уваги необхідність раціонального використання земельних ресурсів даним детальним планом території передбачається:

- будівництво офісно-торгівельного центру, торгового комплексу з офісними приміщеннями, магазину, мийка самообслуговування;
- будівництво очисних споруд виробничої каналізації;
- встановлення майданчика з контейнерами збору сміття;
- виконання проїздів, під'їздів та майданчиків з твердого покриття (переважно – асфальтобетону);
- виконання благоустрою, озеленення території, огороження, розміщення місць для паркування автотранспорту.

### 9. Охорона навколишнього природного середовища. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

При формуванні планувально-просторової організації території та розміщення споруд обов'язково враховується рельєф території, його санітарний та екологічний стан, інсоляцію при розташуванні будівель.

Визначається не тільки оптимальна орієнтація об'єктів, але і правильне, раціональне їх взаємне розташування.

На етапі розроблення проектної документації щодо будівництва вказаних об'єктів відповідно до вимог п. 1.7 ДБН А.2.2-1-2003 «Проектування. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

підприємств, будинків і споруд» інвестору необхідно здійснити оцінку впливу на навколишнє середовище у скороченому обсязі, а для нового будівництва очисних споруд – у обсязі відповідно до розділу 2 ДБН А.2.2-1-2003.

Детальним планом передбачається будівель та споруд (мийка самообслуговування), які за санітарною класифікацією виробництв та споруд будуть відноситись до V – го класу, і будуть мати санітарно-захисну зону 50,0 м. Інвестору на етапі розроблення проектної документації необхідно розробити заходи щодо організації санітарно-захисної зони.

Проектом детального плану території передбачені заходи по запобіганню забруднення існуючих водних об'єктів на території населеного пункту. Дотримані вимоги щодо забруднення поверхневими водами. Так, в межах розташування майданчиків для зберігання транспортних засобів розташовані приймальні сітки каналізації поверхневих стічних вод, які з'єднані з очисними спорудами BIOTAL з резервуаром очищених стоків, які передбачені на території мийки самообслуговування. Покриття проїздів виконується з асфальтобетону, що запобігає забрудненню підземних вод.

Технологічним процесом мийки самообслуговування передбачені виробничі стоки.

Побутові стоки відводяться мережею каналізації до очисних споруд побутової каналізації BIOTAL з резервуаром очищених стоки.

Детальним планом території передбачено влаштування очисних споруд виробничої каналізації для очистки стічних вод в межах території мийки самообслуговування. Очищені стоки використовуються в частково замкненій системі мийки самообслуговування та частково зливу в мережу напірної комунальної каналізації.

З метою захисту ґрунтів передбачається організація майданчика для тимчасового зберігання твердих відходів. Інвестор зобов'язаний укласти угоду із спеціалізованими організаціями на вивезення та утилізацію відходів.

В ході розроблення проектної документації та будівництва об'єктів необхідно здійснення заходів щодо відновлення родючого шару ґрунту.

Проектом детального плану території передбачені заходи щодо захисту від шуму, вібрації, електричних і магнітних полів, випромінювань і опромінювань. Джерелами потенційного впливу (електромагнітних випромінювань) на навколишнє середовище являються лінії електропередач та трансформаторна підстанція, щодо яких передбачені охоронні зони. На території відсутні радіотехнічні об'єкти (радіостанції, радіотелевізійні станції).

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

## Оцінка впливу на навколишнє середовище

| Питання   | Відповіді   |
|---|---|
| <b>1. Охорона атмосферного повітря</b>  |   |
| Чи матиме вплив об'єкт, що проектується на земельній ділянці на атмосферне повітря  | За санітарною класифікацією виробництв та споруд об'єкт (мийка самообслуговування) відноситься до V – го класу. Проектом передбачена організація санітарно-захисної зони 50,0 м   |
| <b>2. Охорона вод</b>   |   |
| Наявність на земельній ділянці водозабірних споруд (артезіанські свердловини, забір технічної води та інше)   | На земельні ділянці відсутні існуючі споруди.   |
| Наявність на земельній ділянці очисних споруд господарсько-побутової каналізації  | Існуючі очисні споруди відсутні. Проектом передбачені малі очисні споруди виробничих стоків BIOTAL з резервуаром очищених стоків, стоки до яких відводяться мережею каналізації   |
| Наявність на земельній ділянці мережі зливної каналізації з локальними очисними спорудами або має місце підключення до мережі зливної каналізації міста | Через територію проходить мережа зливової каналізації торгового центру «Метро». Проектом передбачено мережу зливової каналізації в межах розміщення місць для зберігання транспортних засобів та розміщення, яка з'єднується з очисними спорудами виробничої каналізації BIOTAL з резервуаром очищених стоків |
| <b>3. Охорона земель</b>  |   |
| Категорія земель згідно ст. 19 Земельного кодексу України   | Землі житлової і громадської забудови. Проектом передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки площею 0,0701 га, що перебуває у власності Якушинецької сільської ради на цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі  |
| Наявність забруднення на земельній ділянці (якщо проводились заміри)  | Заміри не проводились   |
| Чи передбачено зняття верхнього родючого шару ґрунту  | Передбачається з процесі проведення будівельних робіт. Інвестору необхідно вжити заходи щодо відновлення родючого шару ґрунту   |
| Наявність забур'янення, засмічення території  | Ділянка не використовується, наявне забур'янення  |
| Наявність на земельній ділянці особливо цінних ґрунтів  | Відсутні  |
| <b>4. Відходи</b>   |   |
| Наявність, чи планування утворення промислових та побутових відходів  | Передбачається утворення побутових твердих відходів. Проектом передбачено розміщення майданчика для розміщення контейнерів тимчасового зберігання твердих   |

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

16

відходів. Замовнику необхідно укласти угоду зі спеціалізованою організацією на вивезення та утилізацію відходів

### 5. Зелені насадження

#### 5.1 Характеристика зелених насаджень та інших об'єктів озеленення

|   |  |
|---|--|
| Природний склад зелених насаджень   | Самосіянци, які підлягають видаленню   |
| Функціональне призначення зелених насаджень   | -  |
| Належність території  | Приватна власність, гр. Іжаківський О.Л.   |
| Рік насадження  | -  |
| Вид насадження  | -  |
| Вік   |  |
| Діаметр дерева на висоті 1,3 м  | -  |
| Стан утримання  | -  |
| Відновлювальна вартість, грн.   | -  |
| 5.2 Наявність паспорту на кожен об'єкт озеленення   | -  |
| 5.3 Наявність статистичної звітності щодо утворення зелених насаджень згідно "Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів в Україні" | -  |
| 5.4. Чи планується знесення, пересадка зелених насаджень та інших об'єктів озеленення і в якій кількості  | Зелені насадження (самосіянци) підлягають видаленню з земельної ділянки. Для озеленення передбачається влаштування газону з трав стійких до витоптування, квітників, дерев |

### 6. Розташування зеленої ділянки у відношенні до земель природно-заповідного фонду (ПЗФ), особливо цінних земель, прибережних захисних смуг (ПЗС), водоохоронних зон, рекреаційних зон, земель лісового фонду, парків, скверів, інше

#### 6.1 Природно - заповідний фонд

|   |   |
|---|---|
| Назва об'єкту природно-заповідного фонду згідно охоронного зобов'язання | Територія не належить до природно-заповідного фонду |
| Землекористувач   | Гр. Іжаківський О.Л.                                |
| Чи встановлені та винесенні в натурі межі ПЗФ                           | -   |
| Наявність охоронного зобов'язання і на кого покладено відповідальність  | -   |

#### 6.2 Водоохоронні зони

|  |  |
|--|--|
| Наявність на земельній ділянці, що планується для відведення водного об'єкту, або земельна ділянка межує з водним об'єктом | Водні об'єкти на земельній ділянці та поблизу неї відсутні |
|--|--|

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

17



|  |  |
|--|--|
| Наявність прибережно-захисної смуги, її розміри  | -  |
| Обов'язкове нанесення її на картографічних матеріалах органами містобудування та архітектури з відповідною печаткою підписом виконавця згідно містобудівної документації | -  |
| 6.3. Прибережні захисні смуги  | Відсутні   |
| 6.4 Обмеження господарської діяльності в прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та островах  | -  |
| 7. Земельні ділянки рекреаційного призначення  |  |
| Вказати належність земельної ділянки або сусідньої земельної ділянки до земель рекреаційного призначення   | Земельна ділянка не належить до земель рекреаційного призначення і не межує з ними |

З метою виконання Плану заходів з імплементації Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, на 2014-2017 роки, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 вересня 2014 р. № 847 «Про імплементацію Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони», а також Національного плану дій (НПД) з охорони навколишнього природного середовища на 2016–2020 роки, який підготовлено на виконання пункту 184 плану заходів з виконання Програми діяльності Кабінету Міністрів України та Стратегії сталого розвитку «Україна–2020» у 2015 році, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 04 березня 2015 року № 213-р, Верховною Радою України прийнятий Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» (від 20 березня 2018 року № 2354-VIII, Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 16, ст.138), який регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виконання документів державного планування та поширюється на документи державного планування, до яких відносяться і детальні плани території.

Вказаним законом запроваджено здійснення процедури стратегічної екологічної оцінки, яка дозволяє забезпечити участь громадськості в процесі прийняття рішень державного планування.

Відповідно до підпункту 1 пункту 1 статті 5 вказаного Закону замовник документів державного планування наділяється повноваженнями (а не обов'язками) щодо забезпечення здійснення стратегічної екологічної оцінки (дані - CEO) проекту документа державного планування. Законом не визначено обов'язковості здійснення CEO. Тобто,

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

18

рішення про необхідність здійснення СЕО приймає замовник документа державного планування. У даному випадку Якушинецька сільська рада.

Відповідно до вимог ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України "Про стратегічну екологічну оцінку", у якому відсутня обов'язковість її проведення.

Також, у вказаних законодавчих актах відсутня пряма заборона щодо розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації без проведення стратегічної екологічної оцінки. Тому, відповідно до принципу свободи в українському праві, за яким відповідно до ч. 1 ст. 19 Конституції України правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Іншими словами, дозволено роботи все, що не заборонено законодавством.

Враховуючи викладене, а також те, що на виконання Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку" у державні не прийняті підзаконні акти, якими визначається механізм проведення СЕО, та приналежність об'єктів, щодо яких розроблено проект детального плану території до тих, які не спричиняють значний вплив на навколишнє середовище відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», рішенням 13 сесії Якушинецької сільської ради 7 скликання від 16 березня 2018 року «Про надання дозволу на розроблення та виготовлення детального плану території забудови земельної ділянки гр. Їжаковського Олександра Леонідовича на території села Зарванці Вінницького району Вінницької області» та завданням на розроблення детального плану території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області від 10 травня 2018 року, здійснення стратегічної екологічної оцінки не передбачено. Відповідно, вказані заходи не здійснювались.

Відповідно до вимог ст. 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» офісно-торгівельного центр, торговий комплекс з офісними приміщеннями, магазин, мийка самообслуговування та пов'язані з ними об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури не підлягають здійсненню оцінки впливу на довкілля.

Поряд з цим, на етапі розроблення проектної документації щодо будівництва вказаних об'єктів відповідно до вимог п. 1.7 ДБН А.2.2-1-2003 «Проектування. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд» інвестору необхідно здійснити оцінку впливу на навколишнє середовище у скороченому обсязі, а для нового будівництва очисних споруд – у обсязі відповідно до розділу 2 ДБН А.2.2-1-2003.

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

19

## 10. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.

Під'їзд до вказаної території здійснюється з вулиць Архітектурна та Рибацька (розмірами 15,0 м у червоних лініях). Заїзди на територію виконуються з північної, південної та східної сторін. Проїзди по території торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування виконуються шириною проїзних смуг від 4,0 м до 8,0 м.

На під'їзних шляхах, по периметру будівель та в місцях влаштування проїздів передбачені тротуари шириною 1,0 м, що забезпечує роздільний рух транспорту та пішоходів, пішохідні переходи мають мінімальну кількість перехрещення пішохідних та транспортних потоків.

Місця влаштування під'їзних шляхів знаходяться на рівні проїзної частини вулиць/доріг з облаштуванням тротуарів, піднятих та відокремлених від них бордюром комнем.

На послідуючих стадіях проектування об'єктів, розташованих на вказаних земельних ділянках, необхідно отримати у підрозділах Укравтодору і Національної поліції відповідні погодження щодо влаштування заїздів на територію (для приєднання до єдиної транспортної системи).

Розрахункову кількість машино-місць для забезпечення громадських приміщень приймається за таблицею 10.7 ДБН Б.2.2-12:2018.

Для торгівельних об'єктів (загальна торгівельна площа 2100,00 м<sup>2</sup>) розрахункова кількість машино-місць – 3-5 м. м. на кожні 100 м<sup>2</sup> площі. Приймається 3 машино-місця. Мінімумально необхідно 63 машино-місця.

Для офісних приміщень (площа 1920,00 м<sup>2</sup>, орієнтовна кількість офісів – 48) розрахункова кількість машино-місць – 5-10 м. м. на кожні 100 працюючих та одночасних відвідувачів. Приймається 5 машино-місць. Орієнтовна кількість працівників та одночасних відвідувачів становить 240 чоловік. Мінімумально необхідно 12 машино-місць.

Загальна необхідна мінімумальна кількість місць для паркування автотранспорту становить 75 машино-місць.

Загальна кількість автомобільних стоянок, що передбачена детальним планом території становить 89 парко-місць, із яких 28 відкритих наземних парковок та 61 в паркінгах будівель (№№ 1,2 Проектний план), що більше мінімумально необхідної кількості.

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

20

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

Інженерне обладнання забудови включає споруди та мережі електропостачання, газопостачання, водопостачання, побутової самопливної каналізації, що забезпечує необхідні санітарно-гігієнічні умови для праці і охорону навколишнього середовища від забруднень, а також передачі електричної енергії для потреб об'єкту.

### Водопостачання та каналізування

Для господарських та технічних потреб, передбачається прокладання водопровідної мережі від існуючого централізованого водопроводу.

Мережа господарсько-питного водопроводу прокладається на глибині 1,4 м від поверхні землі з поліетиленових труб типу ПЕ-50 за ДСТУ Б В.2-7-151:2008.

Для автоматички самообслуговування передбачено встановлення системи зворотного водопостачання у вигляді окремих замкнених циклів для миття автомобілів, агрегатів, вузлів і деталей.

На завершальній стадії мийного процесу передбачено миття зовнішніх поверхонь кузовів автомобілів свіжою водою (180 л зворотної води на миття кузова і низу автомобіля та 20 л свіжої води з системи господарсько-питного водопроводу на ополіскування кузова автомобіля). Приймається середньо добова пропускна спроможність авто мийки 250 автомобілів на добу. Загальна розрахункова кількість води становить  $20/1000 \times 250 = 5,00 \text{ м}^3/\text{добу}$ .

Відповідно до ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» розрахункові витрати води громадських будівель приймаються виходячи з призначення об'єктів, кількості працівників (210 чел.). За узагальненими показниками середньодобова норма споживання води на одного працівника приймається 250 л/добу. Розрахунок потреб води на кількість працівників становить  $250/1000 \times 210 = 52,5 \text{ м}^3/\text{добу}$ .

Загальна розрахункова кількість води становить  $52,5 \text{ м}^3/\text{добу}$ .

Каналізування з будівель передбачається здійснювати мережею поліпропіленових труб у існуючу мережу напірної каналізації.

Алгоритм розрахунку каналізування приймається аналогічний розрахунковій кількості води. Добова кількість побутових стоків –  $52,5 \text{ м}^3/\text{добу}$ .

|            |               |             |       |        |      |  |  |  |               |      |
|------------|---------------|-------------|-------|--------|------|--|--|--|---------------|------|
| Інв. № об. | Підпис і дата | Зам. Інв. № |       |        |      |  |  |  | 1818 - ДПТ.ПЗ | Арк. |
|            |               |             |       |        |      |  |  |  |               | 21   |
| Зм.        | Кільк.        | Арк.        | Недок | Підпис | Дата |  |  |  |               |      |

### Теплопостачання

Теплопостачання запроєктованих будівель передбачається здійснюється від генераторів тепла, які працюють на газовому паливі (двоконтурні газові котли).

### Газопостачання

Газопостачання будівель передбачається здійснювати від існуючого газопроводу низького тиску, що проходять по території земельної ділянки. Уточнення точки підключення буде при отриманні технічних умов для робочої документації.

Детальне проектування систем, установок та споруд газопостачання буде здійснюватися на етапі розроблення стадії робочої документації.

Витрати природного газу визначається розрахунком з потужності газових котлів для опалення та підігріву води. Відповідно до інформації наданою інвестором-забудовником витрати природного газу становлять 22,275 тис. м<sup>3</sup>/рік.

### Електропостачання

Електропостачання будівель здійснюється від проектної комплексної трансформаторної підстанції (КТП) кабельними лініями електропередач 0,4 кВ.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати повітряними лініями.

Світильники прийняти типу ЖКУ-250 з натрієвими лампами. Для освітлення території необхідна кількість електроенергії становить 1,46 тис. кВт\*год/рік.

Управління зовнішнім освітленням здійснюється автоматично від щита низької напруги, розташованого у будівлі персоналу.

Річне використання електроенергії для потреб торгівельно-офісного комплексу згідно проектних рішень наданих інвестором-забудовником становить 107,32 тис. кВт год/рік.

Загальний показник електроспоживання становить 108,78 тис. кВт\*год/рік.

### 12. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

При розробленні детального плану території схему інженерної підготовки виконано на основі топографо-геодезичної зйомки, у виконанні ФО-П Бондаренком В.О. у

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

2018 році.

При розроблені інженерної підготовки ділянки для забудови за основу було прийнято переважно існуючі відмітки на проїздах.

Рельєф території, на яку розробляється детальний план території спокійний з ухилом з північного сходу на південний захід.

Абсолютні відмітки території земельної ділянки змінюються від 270,63 до 266,70 м над рівнем Балтійського моря із нерівномірними ухилами переважно в південно-західному напрямку. Загальний максимальний перепад висот складає 3,93 метри

Проектними рішеннями передбачається:

- вертикальне планування та організація поверхневого стоку;
- створення на проїздах, майданчиках нормальних умов для руху транспорту та пішоходів з дотримання нормативних ухилів.

Поперечні профілі проїздів передбачено з бордюрами. Ширина проїзної частини від 4,0 до 8,0 м, тротуарів – 2,0 м.

### 13. Комплексний благоустрій та озеленення території.

В об'ємах детального плану території передбачено здійснення благоустрою території:

- встановлення майданчика з контейнерами тимчасового збору сміття;
- виконання проїздів, під'їздів та майданчиків з твердого покриття (переважно – асфальтобетону);
- озеленення території, огороження, розміщення місць для паркування автотранспорту.

Система зелених насаджень формується озелененими територіям вздовж проїздів, огорожі та навколо споруд.

Озеленення території передбачається спеціального користуванням за рахунок висадки кущів, газонних посадок, квітників (багаторічних) та за рахунок існуючих природних озелених територій.

При розчищенні смуги відведення автодороги М-21 "Виступовичі - Житомир - Могилів-Подільський (через м. Вінницю)" замовник зобов'язаний на стадії розробки проектно-кошторисної документації отримати дозвіл на вирубку дерев передбачений ст. 28 Закону України «Про благоустрій населених пунктів».

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

23

#### 14. Протипожежні заходи.

У випадку виникнення пожежі передбачається використовувати потужності пожежної частини м. Вінниці, що розташована по вул. 600 річчя, 11 на відстані 2,7 км від запроєктованої території. Також, згідно генерального плану села Зарванці, розробленого у 2016 році та затвердженого у 2018 році передбачена пожежна частина, яка розташована на відстані 0,75 км від запроєктованої території.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння приймаються по будівлі, яка потребує найбільшої витрати води, з найбільшим об'єм. Такою будівлею є торговий комплекс з офісними приміщеннями (позиція № 2 Проектного плану) з об'ємом 21505,3 м<sup>3</sup>.

Відповідно таблиці 4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» витрата води на зовнішнє пожежогасіння складає 20 л/с.

Відповідно до вимог розділу 6 таблиці А.1 додатку А ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту» в зв'язку з тим що торгівельно-офісні приміщення не містять загальну площу приміщень 3500 м<sup>2</sup> з розміщеннями торгівельних залів на одному або двох поверхах, приміщення будівель не підлягають обладнанню системами автоматичного пожежогасіння.

Згідно пункту 8.1, таб. 3 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина 1. Проектування. Частина 2. Будівництво» витрата води на внутрішнє пожежогасіння складає 5 л/с (2,5л/с x 2 струмені).

Загальна витрата води на пожежогасіння складає 25 л/с.

Відповідно до вимог ДБН В.2.5-74:2013 кількість одночасних пожеж, що можуть виникнути, прийнята – 1, тривалість гасіння пожежі прийнята 3 год.

Пожежні гідранти планується розмістити на господарсько-питному водогоні діаметром не менше 100 мм з першою категорією водопостачання.

Радіус дії пожежних гідрантів визначаємо за формулою

$$r = l_p / 1,2 + R_k \cdot \cos a - l_{зд} - \Delta Z \cdot \sin b,$$

$l_p$  – довжина рукавної лінії, м;

1,2 – коефіцієнт, що враховує кривизну прокладки рукавів;

$R_k$  – радіус компактної частини струменя, м;

$a$  – кут нахилу струменя;

$l_{зд}$  – довжина рукавної лінії по висоті будівлі;

$\Delta Z$  – різниця геометричних відміток будівлі та авто насосу;

$b$  – кут нахилу місцевості по відношенню до горизонтальної площини.

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

Приймається  $I_p = 200$  м,  $R_k = 17$  м,  $a = 60^\circ$ ,  $\wedge Z = 0$ .

$I_{зд} = 10 (n - 1) = 10 (3 - 1) = 20$  м.

$r = 200/1,2 + 17 * 0,5 - 20 - 0 = 155,17$  м.

Проектні рішення розташування пожежних гідрантів відповідають вказаному радіусу дії.

Відповідно, при розміщенні пожежних гідрантів врахований вказаний радіус дії.

Детальне розміщення пожежних гідрантів, їх тип з відповідною пропускнуою спроможністю буде виконано при проектуванні водогону в робочій документації.

Детальним планом території для здійснення евакуаційних заходів в випадку пожежі, передбачено облаштування проїздів з твердого покриття для пожежних автомобілів (див. – графічну частину).

При проектуванні проїздів і пішохідних шляхів забезпечено можливість проїзду оперативно-рятувальної техніки до будівель та доступ рятівників у будь-яке приміщення.

Для забезпечення протипожежного захисту території передбачається встановлення нормативної кількості пожежних щитів (2 шт.), забезпечених комплектом необхідного протипожежного обладнання. Передбачається освітлення місць встановлення протипожежного обладнання.

Відстань від офісно-торгівельного центру (позиція № 1 Проектного плану) до торгового комплексу з офісними приміщеннями (позиція № 2 Проектного плану) складає 12,50 м, що більше мінімально допустимих значень згідно пункту 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій"; від офісно-торгівельного центру (позиція № 2 Проектного плану) до існуючого житлового будинку (позиція № 15 Проектного плану) складає 8,14 що більше мінімально допустимих значень згідно пункту 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій"; від офісно-торгівельного центру (позиція № 1 Проектного плану) до магазину (позиція № 4 Проектного плану) складає 12,50 що більше мінімально допустимих значень згідно пункту 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій".

### 15. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.

Ділянка, на яку розробляється детальний план території, відноситься території Якушинецької об'єднаної територіальної громади. З метою реалізації єдиної державної політики у сфері цивільного захисту розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту розробляється в складі генерального плану на вказаний населений пункт.

Відповідно до вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 року №

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

25



6 «Про затвердження переліку об'єктів, що належать суб'єктам господарювання, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту» із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2018 року N 327, офісно-торгівельний центр, торговельний комплекс з офісними приміщеннями, магазин та мийка самообслуговування не відносяться до об'єктів, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Зобов'язання щодо розроблення схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) завданням на розроблення детального плану території не передбачені, а також на розроблення вказаного розділу окреме завдання не видавалось.

### 16. Санітарне очищення.

Технологічним процесом торгівельно-офісного комплексу виробничі відходи передбачаються з мийки самообслуговування у вигляді стоків після миття транспортних засобів.

Детальним планом території передбачено влаштування очисних споруд виробничої каналізації для очистки стічних вод в межах території мийки самообслуговування. Прийнята моноблочна установка BIOTAL продуктивністю 6 м<sup>3</sup> на добу з резервуаром очищених стоків ємністю 35 м<sup>3</sup>. Очищені стоки використовуються в частково замкненій системі мийки самообслуговування та частково зливу в мережу напірної комунальної каналізації.

Запроектовано відведення поверхових стічних вод з території комплексу через приймальні сітки мережею каналізації поверхневих стоків з підключенням до магістральної каналізаційної мережі поверхневих стічних вод, що проходить з південної сторони ділянки.

Відповідно до вимог ст. 35-1 Закону України «Про відходи» побутове сміття, тверді відходи збираються у сміттєзбірники, розташовані на території об'єкту.

Передбачається влаштування майданчика з бетонного покриття для розміщення контейнерів збору та тимчасового зберігання до вивозу комунальними службами (спеціалізованим підприємством) сміття, на якому врахована схема розташування 3-х контейнерів для роздільного збору та зберігання сміття: для сухих відходів, для вологих відходів та для пластику. Детальні проектні рішення розташування майданчика та контейнерів збору і тимчасового зберігання твердих побутових відходів,

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

а також розміщення урн на території закладу, передбачаються на стадії розроблення проектної документації.

Замовник зобов'язаний на стадії розроблення проектно-кошторисної документації в органах Державної служби України з питань безпечності харчових продуктів та захисту споживача погодити місце розташування майданчика для тимчасового зберігання твердих побутових відходів.

Вивезення побутових відходів передбачається здійснювати на договірній основі спеціалізованою організацією КУП "ЕкоВін". Сміття планується вивозити на Стадницький полігон твердих побутових відходів.

Розрахунок річної кількості твердих побутових відходів здійснюється з урахування прийнятих узагальнених показників складає 37,2 т/рік.

Замовник зобов'язаний на стадії розробки документації розробити проект встановлення санітарної зони мийки самообслуговування і погодити цей проект з ДУ «Інститут гігієни та медичної екології ім. О.М. Марзєєва м. Київ (отримати позитивний висновок санітарно-епідеміологічної експертизи).

У разі встановлення у вказаному проекті перевищення шкідливих факторів впливу мийки самообслуговування на території сусідніх житлових будинків, розробити у вказаному проекті та реалізувати в ході будівельно-монтажних робіт заходи що до їх мінімізації.

|            |               |      |       |        |      |               |      |
|------------|---------------|------|-------|--------|------|---------------|------|
| Інв. № об. | Підпис і дата |      |       |        |      | Зам. Інв. №   |      |
|            |               |      |       |        |      |               |      |
|            |               |      |       |        |      | 1818 - ДПТ.ПЗ | Арк. |
|            |               |      |       |        |      |               | 27   |
| Зм.        | Кільк.        | Арк. | Недок | Підпис | Дата |               |      |

## 17. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.

| Назва  | Одиниця виміру | Показник | Примітки |
|--|----------------|----------|----------|
| 1. Площа земельної ділянки   | га             | 0,8210   |          |
| 1.1. Площа території для будівництва та благоустрою за виключенням території, що потрапляє за межі червоних ліній вулиць | га             | 0,7842   |          |
| 2. Кількість будівель  | шт.            | 4        |          |
| 3. Площа забудови  | м <sup>2</sup> | 2596,48  |          |
| 3.1. Площа забудови офісно-торгівельного центру  | м <sup>2</sup> | 951,79   |          |
| 3.2. Площа забудови торгового комплексу з офісними приміщеннями  | м <sup>2</sup> | 1306,25  |          |
| 3.3. Площа забудови мийки самообслуговування   | м <sup>2</sup> | 285,50   |          |
| 3.4. Площа забудови магазину   | м <sup>2</sup> | 51,94    |          |
| 4. Відсоток забудови   | %              | 33,09    |          |
| 5. Поверховість споруд   | поверх         | 1-3      |          |
| 5.1. Офісно-торгівельний центр   | поверх         | 3        |          |
| 5.2. Торговий комплекс з офісними приміщеннями   | поверх         | 3        |          |
| 5.3. Мийка самообслуговування  | поверх         | 1        |          |
| 5.4. Магазин   | поверх         | 1        |          |
| Пропускна спроможність мийки самообслуговування  | авто./добу     | 250      |          |
| 6. Кількість місць для паркування транспортних засобів   | парко-місце    | 89       |          |
| 6.1. Місткість відкритих майданчиків для зберігання транспортних засобів   | парко-місце    | 28       |          |
| 6.2. Місткість підземних паркінгів   | парко-місце    | 61       |          |
| 7. Кількість персоналу   | люд            | 210      |          |
| 8. Площа твердого покриття території   | га             | 0,4800   |          |

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Арк.

1818 - ДПТ.ПЗ

28

Зм. Кільк. Арк. Недок Підпис Дата

|                         |                           |        |  |
|-------------------------|---------------------------|--------|--|
| 9. Озеленення території | га                        | 0,0614 |  |
| 10. Водопостачання      | м <sup>3</sup> /доду      | 52,5   |  |
| 11. Водовідведення      | м <sup>3</sup> /добу      | 52,5   |  |
| 12. Санітарне очищення  | т/рік                     | 37,2   |  |
| 13. Газопостачання      | тис. м <sup>3</sup> /рік. | 22,275 |  |
| 14. Електрична енергія  | тис. кВт год.<br>/рік     | 108,78 |  |

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

29

## 18. Вихідні дані (додаток).

| № п/п | Найменування вихідних даних   | №, дата документу                              | Примітки |
|-------|---|--|----------|
| 1.    | Копія рішення 13 сесії Якушинецької сільської ради 7 скликання від 16 березня 2018 року «Про надання дозволу на розроблення та виготовлення детального плану території забудови земельної ділянки гр. Іжаковського Олександра Леонідовича на території села Зарванці Вінницького району Вінницької області»   | 13 сесія<br>7 скликання<br>від 16.03.2018 року |          |
| 2.    | Завдання на розроблення детального плану території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування в с. Зарванці Вінницького району Вінницької області   | від 10.05.2018 року                            |          |
| 3.    | Копія газети «Подільська зоря» з повідомленням про прийняте рішення щодо розроблення містобудівної документації   | № 13 від<br>29.03.2018 року                    |          |
| 4.    | Копія газети «Подільська зоря» з повідомленням про проведення громадських слухань   | № 23 від<br>07.06.2018 року                    |          |
| 5.    | Копія договору купівлі-продажу земельної ділянки від 27 жовтня 2017 року, посвідчено приватним нотаріусом Вінницького районного нотаріального округу Вінницької області Собканюком П.Л., зареєстровано в реєстрі № 787  | від 27.10.2017 року                            |          |
| 6.    | Копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу НВ-0508074722017, дата формування 23.03.2018 кадастровий номер земельної ділянки 0520688900:04:093:0649  | № НВ-<br>0508074722017<br>від 23.03.2018 року  |          |
| 7.    | Копія паспорту Іжаковського О.Л. та реєстраційного номеру облікової картки платника податків  | серія АТ<br>№ 085366,<br>2908419118            |          |
| 8.    | Копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 101761273, дата 27 жовтня 2017 року, час формування 11:54:38, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1357790905206, кадастровий номер земельної ділянки 0520688900:04:093:0649  | №101761273<br>від 27.10.2017 року              |          |
| 9.    | Копія інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, номер інформаційної довідки 113709271, дата 12 лютого 2018 року, час формування 16:30:00, кадастровий номер земельної ділянки 0520688900:04:009:0649 | №113709271<br>від 12.02.2018 року              |          |
| 10.   | Викопіювання із генерального плану території с. Зарванці (М 1:25000), виданого відділом містобудування та архітектуру Вінницької районної   | -  |          |

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |
|-----|--------|------|-------|--------|------|

1818 - ДПТ.ПЗ

Арк.

30

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     | державної адміністрації  |  |  |
| 11. | Викопіювання з плану зонування території с. Зарванці (М 1:25000), виданого відділом містобудування та архітектури Вінницької районної державної адміністрації  | -  |  |
| 12. | Копія листа Департаменту архітектури та містобудування Вінницької міської ради від 15 серпня 2018 року № 05-00-010-37665 з додатком (витяг з плану зонування та витяг з генерального плану міста Вінниці)  | № 05-00-010-37665<br>від 15 серпня 2018 року |  |
| 13. | Інженерні вишукування, виконані проектно-вишукувальним інститутом «Вінницяагропроект» у 2018 році  | -  |  |
| 14. | Топографічна зйомка території, виконана ФО-П Бондаренком В.О. у 2018 році (М 1:500)  | -  |  |
| 15. | Копія кваліфікаційного сертифікату інженера-геодезиста   | № 010227<br>від 22.08.2013 року              |  |
| 16. | Копія кваліфікаційного сертифікату архітектора   | Серія АА<br>№ 002584 від 07.01.2015 року     |  |
| 17. | Протокол проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проектних містобудівельних документів на місцевому рівні   | від 26.06.2018 року                          |  |
| 18. | Рецензія на містобудівну документацію ТОВ «Меркурій» (м. Бар), рецензент – архітектор Ломачевський В.С.  | -  |  |
| 19. | Лист з додатками (листи органів влади із зауваженнями та пропозиціями) Департаменту будівництва, містобудування та архітектури Вінницької облдержадміністрації   | № 15-1-08/464<br>від 18.03.2019 р.           |  |
| 20. | Відповіді на зауваження та пропозиції, викладені у Рецензії на містобудівну документацію - Детальний план території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування в с. Зарванці Вінницького району Вінницької області, та листі з додатками (листи органів влади із зауваженнями та пропозиціями) Департаменту будівництва, містобудування та архітектури Вінницької облдержадміністрації від 18.03.2019 р. № 15-1-08/464 | 20.03.2019 р.                                |  |

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

|     |        |      |       |        |      |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
|     |        |      |       |        |      |
| Зм. | Кільк. | Арк. | Недок | Підпис | Дата |

**ПОГОДЖЕНО**

Фізична особа-підприємець

\_\_\_\_\_ Г.С. Мальований

«10» травня 2018 року

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Голова Якушинецької сільської ради

\_\_\_\_\_ В.С. Романюк

«10» травня 2018 року

**ЗАВДАННЯ**

на розроблення детального плану території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області

| № п/п | Складова завдання                                  | Зміст  |
|-------|--|--|
| 1.    | Підстава для проектування                          | Рішення 13 сесії Якушинецької сільської ради 7 скликання від 16 березня 2018 року «Про надання дозволу на розроблення та виготовлення детального плану території забудови земельної ділянки гр. Іжаківського Олександра Леонідовича на території села Зарванці Вінницького району Вінницької області»  |
| 2.    | Замовник розроблення детального плану території    | Якушинецька сільська рада Вінницького району Вінницької області  |
| 3.    | Розробник детального плану                         | ФО-П Мальований Г. С., м. Українка, Обухівський району, Київська області, вул. Юності 17/135   |
| 4.    | Строк виконання детального плану                   | Травень 2018 року - Червень 2018 року  |
| 5.    | Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи | Один етап: пояснювальна записка, основні креслення.  |
| 6.    | Строк першого та розрахункового етапів проекту     | 3 роки   |
| 7.    | Мета розроблення детального плану                  | Визначення параметрів та структури забудови, функціонального призначення земельної ділянки, визначення містобудівних умов і обмежень   |
| 8.    | Графічні матеріали з зазначенням масштабу          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Схема розташування території у планувальній структурі с. Зарванці (М 1 : 2000).</li> <li>2. Опорний план. План існуючого використання території. Схема існуючих планувальних обмежень (М 1:500).</li> <li>3. Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень. Схема організації руху транспорту і пішоходів. План червоних ліній (М 1:500).</li> <li>4. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування (М 1:500).</li> <li>5. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору (М 1:500).</li> <li>6. Фрагмент схеми зонування території с. Зарванці (М 1 : 500).</li> <li>7. Схема перспективного розвитку території при умові спеціальних погоджень (М 1 : 500).</li> </ol> |
| 9.    | Склад текстових матеріалів                         | Пояснювальна записка згідно ДБН Б 1.1-14:2012  |

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 10. | Перелік основних техніко-економічних показників   | Відповідно ДБН Б 1.1-14:2012, загальна площа проектної території 0,8210 га.   |
| 11. | Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів  | Детальним планом території передбачити розміщення торгово-офісної будівлі, торгівельного комплексу з офісними приміщеннями, магазину, мийки самообслуговування та об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.   |
| 12. | Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів Схеми планування та їх тиражуванні  | Відсутні  |
| 13. | Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа  | Відповідно до додатку Б ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», правовстановлюючі документи на земельну ділянку, рішення Якушинецької сільської ради, довідкова інформація від Якушинецької сільської ради, зацікавлених служб і установ. Топографічна зйомка території, виконана ФО-П Бондаренко В.О. у 2018 році (М 1:500) |
| 14. | Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану  | В робочому порядку  |
| 15. | Вимоги щодо забезпечення державних інтересів  | Відповідно до схеми планування території Вінницького району   |
| 16. | Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)   | Не вимагається  |
| 17. | Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначення масштабів), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності) | Додаткові розділи не розробляти<br>Додаткові вимоги відсутні  |
| 18. | Перелік та кількість примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення  | Три примірники друкованих графічних та текстових матеріалів, матеріали в електронній формі (три компакт-диски).   |
| 19. | Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях  | PDF, AutoCAD, JPEG, Microsoft Word (на компакт-дисках)  |
| 20. | Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем і технологій   | Відсутні  |
| 21. | Додаткові вимоги  | Відсутні  |

Примітка. Невід'ємною частиною завдання на розроблення детального плану території є копія фрагменту затвердженої містобудівної документації з нанесенням контуру території детального плану, яка підписується керівником відповідного місцевого органу містобудування та архітектури.

Начальник відділу містобудування та архітектури  
Вінницької районної державної адміністрації

В.С. Рудий

Головний архітектор проекту

В.В. Басистий

Інвестор

О.Л. Іжаковський



### Відповіді

на зауваження, рекомендації та пропозиції, викладені у рецензії на містобудівну документацію - Детального плану території для будівництва торгівельно-офісних будівель та мийки самообслуговування в с. Зарванці Вінницького району Вінницької області та у листі з додатками (листи із зауваженнями та пропозиціями органів влади) Департаменту будівництва, містобудування та архітектури Вінницької облдержадміністрації від 18.03.2019 р. № 15-1-08/464

| № п/п | Зміст зауважень та пропозицій  | Відповіді на зауваження та рекомендації  | Примітка |
|-------|--|--|----------|
| 1     | 2  | 3  | 4        |
| 1.    | <b>Рецензія на містобудівну документацію (ТОВ «Меркурій», рецензент - головний архітектор проекту Ломачевський В.С.)</b>   |  |          |
| 1.1.  | п.1. ПЗ. Стор. 18. Згідно ДБН Б. 1-1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування територій» допустимі види використання території не встановлюються. Відкоригувати.  | Приймається. Пояснювальна записка відкоригована відповідно до вимог ДБН Б. 1-1-22:2017 (див. Пояснювальну записку)   |          |
| 1.2.  | п.2. ПЗ. Стор. 23. Вказано, що в підземних паркінгах під будівлями(поз.1,2) передбачається 95 машино-місць. На стор. 13,14 в будівлі (поз. 1) -29 машино-місць , в будівлі (поз.2) - 40 машино-місць, в сумі 69, що менше ніж на стор. 23. Згідно планувальної схеми споруди поз.2 (враховуючи пандуси спуску автомобілів в підвал) в підземному паркінгу розміститься не більше 30 автомобілів. Тобто розрахункову кількість автомобілів неможливо розмістити на земельній ділянці. Доопрацювати. | Приймається. Пояснювальна записка відкоригована. У розділі 10 ПЗ наведені розрахунки та надана інформація щодо забезпечення об'єктів місцями для зберігання транспортних засобів (див. розділ 10 ПЗ) |          |
| 1.3.  | п.3. ПЗ. Стор. 12. Вказати нормативні документи на планувальні обмеження, що вказані на цій сторінці. Доопрацювати.  | Приймається. Пояснювальна записка відкоригована (див. Пояснювальну записку)  |          |
| 1.4.  | п.4. ГП- 1. В експлікації будівель і споруд дати пояснення позиціям в дужках. Доопрацювати.  | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуш 1 Графічних матеріалів)  |          |
| 1.5.  | п.5. ГП- 1. Дати умовні позначення штриховок на кресленні. Доопрацювати.   | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуш 1 Графічних матеріалів)  |          |
| 1.6.  | п.6. ГП-2. Привести штриховку житлової забудови у відповідність до ДСТУ. Доопрацювати.   | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуш 1 Графічних матеріалів)  |          |
| 1.7.  | п.7. ГП-3. Генплан не читається, із-за кольору асфальтового покриття не читаються розміри,   | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуш 3 Графічних матеріалів)  |          |

|       |  |   |  |
|-------|--|---|--|
|       | цифри, проєктовані споруди. Доопрацювати.  |   |  |
| 1.8.  | п.8. ГП-3. Нанести проїзні частини і тротуари вул. Архітектурна і Рибацька згідно їх профілів по генплану села. Доопрацювати.  | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуш 3 Графічних матеріалів)   |  |
| 1.9.  | п.9. ГП-3. Межі ділянки не можуть виходити за «червоні» лінії вулиць. Доопрацювати.  | Приймається. Межі земельної ділянки для будівництва об'єктів встановлені з врахуванням меж червоної лінії вул. Архітектурна (див. Графічні матеріали)   |  |
| 1.10. | п.10. ГП-3. Торгівельний комплекс і офісно - торговельний центр (що проєктуються) орієнтовані на трасу М21, тому під'їзд до цих споруд з житлових вулиць не логічний, тим більше, що ці вулиці ще не сформовані повноцінно. Основний заїзд на територію запроєктованого комплексу потрібно передбачати з Барського шосе. Доопрацювати. | Розглянуто. Враховуючи те, що у разі проєктування у складі детального плану території виїзду з території на міжнародну автодорогу М-21 «Житомир-Могилів-Подільський (через м. Вінницю)», виникає зобов'язання розроблення вказаного детального плану у межах двох територіальних одиниць (с. Зарванці та м. Вінниця), що суттєво збільшить термін розроблення та погодження детального плану території. Тому, проєктивними рішеннями детального плану території на підставі відповідного завдання на розроблення та намірів інвестора передбачені виїзди з території об'єктів на вулиці с. Зарванці. Питання щодо влаштуванні виїзду з територій запроєктованих об'єктів буде опрацьовано на етапі розроблення проєктної документації.<br>(див. Пояснювальну записку та Графічні матеріали) |  |
| 1.11. | п.11. ГП-3. Проїзд вздовж фасаду споруди поз. 1 з північної сторони не відповідає нормам. По пожежним вимогам проїзд повинен бути на віддалі 5,0 м від стін. (ДБН Б.2.2-12:2018, П. 15.3.1). В цьому випадку заїзд на територію детального плану з вул. Рибацької неможливий. Доопрацювати.  | Розглянуто. Вздовж фасаду споруди поз. 1 з північної сторони проїзд не передбачається. До вказаної будівлі допускається влаштування проїзду для доступу пожежних автомобілів з однієї повздовжньої сторони<br>(див. Графічні матеріали)   |  |
| 1.12. | п.12. ГП-3. Виїзди з підземного паркінгу повинні бути розосередженні, що не виконано в будівлі (поз.1). Див. ДБН В.2.3-15:2007, п.6.47. Доопрацювати.  | Розглянуто. У підземному паркінгу будівлі офісно-торгівельного центру (поз. 1) передбачено 20 парко-місць. Тому, у відповідності з п. 6.23 ДБН В.2.3-15:2007 допускається влаштування одних воріт<br>(див. Пояснювальну записку та Графічні матеріали).   |  |

|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
| 1.13. | п.13. ГП-3. В проекті не організований рух пішоходів по території комплексу і доступ до торгово-офісних будинків. Доопрацювати.  | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. Графічні матеріали)  |  |
| 1.14. | п.14. ГП-4,5. Креслення не читаються. На цих креслення не потрібно показувати планувальні обмеження і штриховки, профілі проїздів. Об'єм інформації на цих листах виконати згідно ДБН Б.1-1-22:2017. Доопрацювати.   | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуші 4 та 5 Графічних матеріалів)  |  |
| 1.15. | п. 15. ГП-5. Показати зовнішнє освітлення території. Доопрацювати.   | Приймається. Графічні матеріали відкориговані (див. аркуш 5 Графічних матеріалів)  |  |
| 1.16. | п. 16. ГП-5. В проекті проаналізувати, чи не погіршує інсоляцію квартир існуючих будинків (поз. 15) запроєктований поряд офісно-торгівельний центр (поз. 1). Доопрацювати.   | Розглянуто. Під час проектування проведені розрахунки інсоляції приміщень сусідніх житлових будинків. Встановлено, що у житлових приміщеннях вказаних будинків нормативна інсоляція забезпечена (див. Пояснювальну записку)  |  |
| 2.    | <b>Витяг з протоколу № 4 засідання архітектурно-містобудівної ради від 06 березня 2019 року</b>  |  |  |
| 2.1.  | Відповідно абзацу 8 пункту 1.4 Порядку розроблення порядку розроблення містобудівної документації, затвердженого наказом Мінрегіону України (за змінами) від 16.11.2011 р. № 290 необхідне узгодження проекту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування міста Вінниці в частині врегулювання питань стосовно територій спільних інтересів | Розглянуто. Проектом містобудівної документації не передбачається проектування територій, що відносяться до спільних інтересів Якушинецької об'єднаної територіальної громади та Вінницької міської ради. Детальний план території розроблений на ділянку, яка знаходиться в межах села Зарванці, право на інтереси щодо якої можуть бути лише у Якушинецької об'єднаної територіальної громади. Крім того, проект розроблено у відповідності Порядку розроблення порядку розроблення містобудівної документації, затвердженого наказом Мінрегіону України (за змінами) від 16.11.2011 р. № 290, в тому числі в частині проведення громадських обговорень, під час яких Вінницькою міською радою зауваження та пропозиції не подавались. Поряд з цим, на етапі розроблення проектної документації будуть проведені узгодження з Вінницькою міською радою щодо додаткової можливості виїзду з запроєктованої території безпосередньо на вул. Барське шосе (автодорогу М-21 «Житомир-Могилів-Подільський (через м. Вінницю)») та з обслуговуючими організаціями інженерних мереж |  |

|      |   |   |  |
|------|---|---|--|
|      |   | (які в більшості не являються підрозділами Вінницької міської ради) щодо отримання технічних умов на підключення запроектованих об'єктів до інженерних мереж.   |  |
| 2.2. | Вказати ступінь вогнестійкості запроектованих об'єктів та існуючих будівель відповідно до ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», для перевірки дотримання протипожежних відстаней між будівлями згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», внести відповідні коригування у пояснювальну записку та графічні матеріали. | Приймається. Пояснювальна записка відкоригована (див. розділ 4 Пояснювальної записки)   |  |
| 3.   | <b>Головне управління Держпродспоживслужби у Вінницькій області (від 27.02.2019 р. № 02-6.03-16/1163)</b>   |   |  |
| 3.1. |   | Розглянуто. У об'ємах розроблення проекту містобудівної документації проведені розрахунки інсоляції квартир існуючих житлових будинків (поз. 15), про що вказано в пояснювальній записці проекту (розділ 4). Нормативний час інсоляції житлових кімнат відповідає вимогам п. 4.6 ДСП № 173. Підтверджуючі матеріали проведених розрахунків в тому числі були представлені на засіданні архітектурно-містобудівної ради 06 березня 2019 року. Матеріали вказаних розрахунків зберігаються у архівному екземплярі проектної організації |  |
| 3.2. | В ПЗ зазначена мийка самообслуговування для легкових і вантажних транспортних засобів та автобусів, слід відмітити, що відповідно до вимог Додатку № 4 ДСП № 173, підприємства по обслуговуванню автомобілів (вантажні автомобілі, автобуси) за класифікацією відносяться до IV класу та вимагають 100 метрової СЗЗ   | Приймається. Пояснювальна записка та графічні матеріали відкориговані. Проектом передбачається мийка лише легкових автомобілів (див. Пояснювальну записку та Графічні матеріали)  |  |
| 3.3. | Виявлена розбіжність між кількістю машиномісць для паркування в техніко-економічних показниках та в інших розділах ПЗ, на кресленнях не нанесений санітарний розрив від відкритої автостоянки (позн. 7) та не вказана кількість машиномісць для паркування: на  | Приймається частково. У проекті відсутня розбіжність між кількістю парко-місць. Нанесення санітарного розриву від автостоянок нормами не передбачено, перевірити відповідність даного розриву можливо лінійкою на кресленні. Кількість парко-місць на кресленнях вказувати не   |  |

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
|             | <p>кресленнях «Планувальні обмеження» не нанесена СЗЗ від очисних споруд (позн. 13)</p>   | <p>обов'язково, адже вони нанесені умовним позначенням на креслені у тій кількості, яка вказана у пояснювальній записці, це можливо перевірити поррахувавши кількість автостоянок на креслені. Санітарно-захисну зону від очисних споруд нанесено (див. Пояснювальну записку та Графічні матеріали)</p>  |  |
| <p>3.4.</p> | <p>Відповідно вимог п. 14.11.2 ДБН В.2.2-12:2018 СЗЗ встановлюється від зовнішньої межі території об'єкту, в той час як на кресленнях відстань від постів з стаціонарними полососами, що входять до складу автомийки (позн. 6) до існуючих житлових будинків становить 37 м., що не відповідає мінімальному розміру СЗЗ</p> | <p>Приймається частково. У п. 14.11.2 ДБН В.2.2-12:2018 маємо неоднозначність трактування питання щодо встановлення санітарно-захисної зони. Адже абзацом 2 вказаного пункту, який відносить до всіх класів підприємств, вказано, що СЗЗ слід встановлювати від джерела забруднення ..... Так само вказано у п. 5.4 ДСП № 173, який є рівнозначним підзаконним актом, що і ДБН В.2.2-12:2018. Трактування державним контролюючим органом того, що санітарно-захисна зона встановлюється від території об'єкта являється не логічним та порушує Закон України «Про правові засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», абзацом 15 статті 3 якого вказано про презумпцію правомірності діяльності суб'єкта господарювання (проектувальника та інвестора у нашому випадку) у разі, якщо норма закону чи іншого нормативно-правового акту, виданого на підставі закону, або якщо норми різних законів чи різних нормативно-правових актів допускають неоднозначне (множинне) трактування прав та обов'язків суб'єкта господарювання та/або повноважень органу державного нагляду (контролю). Поряд з цим, з метою попередження можливих спірних ситуацій, у збиток намірам інвестора проекту, проектні рішення щодо мийки самообслуговування змінені для витримання санітарно-захисної зони розміром 50,0 м від території автомийки до території сусідньої житлової забудови (див. Пояснювальну записку та Графічні матеріали)</p> |  |

|      |   |   |  |
|------|---|---|--|
| 3.5. | На арк. 26 ПЗ зазначена необхідність розробки проекту встановлення СЗЗ, слід доповнити вимогою: отримати висновок санітарно-епідеміологічної експертизи щодо встановлення СЗЗ об'єкту   | Приймається. Пояснювальна записка відкоригована (див. розділ 16 Пояснювальної записки)  |  |
| 4.   | <b>ГУ ДСНС України у Вінницькій області (від 15.02.2019 р. № 04-965/13)</b>   |   |  |
| 4.1. | - не наведено інформація про ступінь вогнестійкості запроектованих та існуючих будівель згідно ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», для перевірки дотримання протипожежних відстаней між будівлями згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2018;  | Приймається. Пояснювальна записка відкоригована (див. розділ 4 Пояснювальної записки)   |  |
| 4.2. | - з підземних гаражів (паркінгів) проектуємих будівель не запроектовано, розосереджено, не менше 2-х виїздів (п. ДБН В.2.3-15-2007);  | Розглянуто. У підземному паркінгу будівлі офісно-торгівельного центру (поз. 1) передбачено 20 парко-місць. Тому, у відповідності з п. 6.23 ДБН В.2.3-15:2007 допускається влаштування одних воріт. У підземному паркінгу будівлі торговельного комплексу з офісними приміщеннями (поз. 2) передбачено 2 розосереджені виїзди (див. Графічні матеріали). |  |
| 5.   | <b>Управління патрульної поліції у Вінницькій області (від 21.02.2019 р. № 6367/41/21/01-2019)</b>  |   |  |
| 5.1. | ... відповідно до ст. 52 <sup>3</sup> Закону України «Про дорожній рух», з метою забезпечення безпеки дорожнього руху для приєднання до єдиної транспортної системи, проект детального плану території для будівництва торговельно-офісних будівель та мийки самообслуговування у с. Зарванці Вінницького району Вінницької області – розробнику проектно-кошторисної документації необхідно звернутися до УПП у Вінницькій області ДПП, за адресою за адресою: м. Вінниця, вул. Ботанічна, 24 для отримання технічних умов | Приймається. До пояснювальної записки внесені вказівки щодо отримання технічних умов від підрозділу Національної поліції України (див. розділ 10 Пояснювальної записки)   |  |
| 6.   | <b>Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області (від 27.02.2019 р. № 0-2-0.331-2441/2-19)</b>  |   |  |
| 6.1. | Координати поворотних точок вищенаведеної земельної ділянки гр. Іжаківського О.Л. площею 0,8206 га не відповідають фактичному місцезнаходженню ділянки в натурі (на   | Розглянуто. Під час розроблення детального плану території за основу брались координати поворотних точок земельних ділянок, які входять у межі розроблення проекту, що надані розробнику  |  |

|      |   |   |  |
|------|---|---|--|
|      | місцевості) .....   | замовником у складі вихідних даних. Питання щодо наявності (чи відсутності) технічної помилки під час внесення координат ділянки площею 0,8206 га до просторової бази Національної Кадастрової Системи України доведено до розробника документів із землеустрою |  |
| 6.2. | <p>Детальний план території містить обґрунтування зміни цільного призначення земельної ділянки площею 0,0701 га, що перебуває у власності Якушинецької сільської ради ...</p> <p>Разом з тим, у пояснювальній записці не зазначено з якої категорії земель передбачається зміна цільового призначення</p> | <p>Приймається. До пояснювальної записки внесені коригування</p> <p>(див. розділ 4 Пояснювальної записки)</p>   |  |

Фізична особа-підприємець

**Г.С. Мальований**

Головний архітектор проекту

**В.В. Басистий**

20 березня 2019 р.