

УКРАЇНА



**ПП «УКРПРОЕКТ НБУ»**

67700, Одеська обл.  
м. Білгород-Дністровський  
вул. Михайлівська, 27  
e-mail: [ukrproektuvk@ukr.net](mailto:ukrproektuvk@ukr.net)  
☎ +38 04849 2 - 75 - 34  
■ +38 097 755 - 36 - 51  
■ +38 095 160 - 87 - 54

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 001697  
Розроблення містобудівної документації

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Том 1

Шифр: 001 - 20 - ДПТ

Об'єкт: Житловий квартал з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської

Адреса: Одеська область, місто Біляївка

Замовник: Біляївська міська рада

Проектувальник: ПП «УКРПРОЕКТ НБУ»

Директор: Д.В. Український

ГАН: Д.В. Український

2020



Зам. арх., №

План. і дата

Інв. № оп.

Позначення	Найменування	Примітка
001-20-ДПТ	Том 1.	
001-20-ДПТ-3	Зміст том 1.	
001-20-ДПТ-СП	Склад проекту.	
001-20-ДПТ-ПД	Підтвердження ГАП.	
001-20-ДПТ-ВУ	Відомість учасників проектування.	
001-20-ДПТ-ПЗ	Том 1.1. Пояснювальна записка.	
001-20-ДПТ-ГМ	Том 1.2. Графічні матеріали детального плану.	
001-20-ДПТ-ЗВІТ	Том 1.3. Звіт про стратегічну екологічну оцінку.	

Інв. № ор.	Пілляне і дата	Зам. інв. №	001 - 20 - ДПТ - 3						Стадії	Аркуш	Аркушів
			Зм.	Кільк.	Арс.	№ док.	Підп.	Дата			
			ГАП		Український		08.2020				
			ГП		Український		08.2020		1	1	
			Вед. архіт.		Українська		08.2020				
			Н. контр.		Українська		08.2020				
Зміст том 1.								ІП «УКПРОЕКТ НВУ» м. Білгород-Дністровський			

## СКЛАД ПРОЕКТУ

3

№ тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	001-20-ДПГ	Детальний план території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.	
1.1	001-20-ДПГ-ПЗ	Пояснювальна записка.	
1.2	001-20-ДПГ-ГМ	Графічні матеріали детального плану території:	
	001-20-ДТП-1	Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту.	
	001-20-ДТП-2	Опорний план поєднаний з планом існуючого використання території та з існуючими планувальними обмеженнями М1:2000.	
	001-20-ДТП-3	Проектний план поєднаний з планом червоних ліній та з прогнозованими планувальними обмеженнями М1:2000.	
	001-20-ДТП-4	Схема організації руху транспорту і пішоходів М1:2000.	
	001-20-ДТП-5	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:2000.	
	001-20-ДТП-6	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:2000.	

001 - 20 - ДПГ - СП

Ім'я, № ор.	Підрозділ і дата	Зам. ім'я, №	001 - 20 - ДПГ - СП						Стадія	Аркуш	Аркушів
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Шан.	Дата			
			ГАП	Український			08.2020	Склад проекту.	1	2	
			ГП	Український			08.2020				
			Вед. архіт.	Українська			08.2020				
			Н. контр.	Українська			08.2020				
								ІПІ «УКРПРОЕКТ НВУ» м. Білгород-Дністровський			

№ тому	Позначення	Найменування	Примітка
	001-20-ДТП-7	Схема інженерно-технічних заходів	
		цивільного захисту (цивільної оборони)	
		М1:2000.	
	001-20-ДТП-8	Схема охорони навколишнього	
		природного середовища М1:2000.	
1.3	001-20-ДТП-ЗВІТ	Звіт про стратегічну екологічну оцінку.	

Зам. інв. №								
	Щодня і дата							
Інв. № ор.								
	Зм.	Кільк.	Арс.	№ док.	Підп.	Дата	001 - 20 - ДТП - СП	Аркуш 2

Проект розроблений у відповідності з діючими нормами, правилами і стандартами. Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001697 зареєстровано Атестаційною архітектурно - будівельною комісією 18.06.2013 р. під номером 1697.



Головний архітектор проекту

Д.В. Український

Імв. № пр.	Підпис і дата	Зам. імв. №	001 - 20 - ДПГ - ПД						Статів	Аркуш	Аркушів
			Зм.	Кільк.	Арх.	№ док.	Підп.	Дата			
			ГАП		Український		08.2020	Підтвердження ГАП.			
			ГП		Український		08.2020			1	
			Вед. архіт.		Українська		08.2020			1	
									ПП «УКРПРОЕКТ НВУ» м. Білгород-Дністровський		
			Н. контр.		Українська		08.2020				



**ВІДОМІСТЬ УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУВАННЯ**

6

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
ДПТ	Нач. ПКБ, вед. архітектор	Н.В. Українська	
ДПТ	ГАП	Д.В. Український	
ДПТ	ГП	В.К. Український	

Зам. інв. №								
Підпис і дата								
Інв. № ор.	Зм.	Кільк.	Арс.	№ док.	Підп.	Дата		
	ГАП		Український			08.2020		
	ГП		Український			08.2020		
	Вед. архіт.		Українська			08.2020		
	Н. контр.		Українська			08.2020		
001 - 20 - ДПТ - ВУ								
Відомість учасників проектування.						Стадія	Аркуш	Аркушін
							1	1
						ІП «УКРПРОЕКТ НВУ» м. Білгород-Дністровський		

УКРАЇНА



**пп « УКРПРОЕКТ НБУ »**

67700, Одеська обл.  
м. Білгород-Дністровський  
вул. Михайлівська, 27  
e-mail: [ukrproektuvk@ukr.net](mailto:ukrproektuvk@ukr.net)  
☎ +38 04849 2 - 75 - 34  
■ +38 097 755 - 36 - 51  
■ +38 095 160 - 87 - 54

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 001697  
Розроблення містобудівної документації

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Том 1.1

### ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Шифр: 001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Об'єкт: Житловий квартал з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської

Адреса: Одеська область, місто Біляївка

Замовник: Біляївська міська рада

Проектувальник: ПП «УКРПРОЕКТ НБУ»

Директор: Д.В. Український

ГАП: Д.В. Український

2020



Зам. імп. №

Імп. і дата

Імп. № ор.

п.	ЗМІСТ	с.
1	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.	1
2	Оцінка існуючої ситуації.	2
3	Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови, структура забудови.	8
4	Характеристика видів використання території.	9
5	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для будівництва на перспективу.	11
6	Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження. Пропозиції щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культ. спадщ. та основні вим. щодо збереж. об'єктів культ. спадщ.	11
7	Основні принципи планувально-просторової організації території.	19
8	Житловий фонд та розселення.	19
9	Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.	19
10	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.	20
11	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	21
12	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	28
13	Комплексний благоустрій та озеленення території.	31
14	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	32
15	Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.	52
16	Перелік вихідних даних.	52
17	Техніко-економічні показники.	82
	Враховані вимоги Законів та нормативних документів, що діють в Україні.	88

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № оп.

001-20 - ДІПТ - ПЗ.3

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Шлях.	Дата
ГАП		Український			08.2020
ГП		Український			08.2020
Вед. архіт.		Українська			08.2020
Н. контр.		Українська			08.2020

Зміст пояснювальної записки.

Страниц	Аркуш	Аркушін
	1	1

ІПІ «УКРПРОЕКТ НВУ»  
м. Білгород-Дністровський



## 1. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ.

Житловий квартал з неповним комплексом громадського обслуговування в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської розташований в місті Біляївка, що знаходиться на південному заході Одеської області.

Територія житлового кварталу що проектується межує:

- з північного сходу з вулицею Кіпенко, з землями житлової та громадської забудови міста;
- з північного заходу та південного сходу територія садибної забудови, землі Біляївської міської ради;
- з південного заходу з функціональною зоною стаціонарної рекреації території Нижньодністровського національного природного парку.

Район розміщення житлового кварталу що проектується характеризується такими природно-кліматичними показниками:

- територія відноситься до II кліматичного району;
- територія відноситься до III температурної зони;
- територія входить у III вітровий район;
- територія входить у III сніговий район;
- панівні напрямки вітрів – північні, східні, південні;
- нормативна глибина промерзання ґрунту – 80 см;
- середня місячна температура повітря –  $-5^{\circ}\text{C}$ , в січні;
- середня місячна температура повітря –  $+25^{\circ}\text{C}$ , в липні;
- розрахункова температура зовнішнього повітря –  $-18^{\circ}\text{C}$ ;
- сейсмічність – 7 балів.

За містобудівним районуванням на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов район будівництва належить до територій розповсюдження лесових ґрунтів, що зазнають просадки.

Біляївською міською радою прийнято рішення про розробку детального плану житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської на земельній ділянці комунальної власності, яка надана у довгострокову оренду (договір оренди землі від 21.12.2007р. кадастровий номер: 5121010100:02:003:0309) загальною площею 12,00 га з цільовим призначенням – для іншої житлової забудови для будівництва котеджного містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних житлових будинків громадян, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного забезпечення житлових будинків та інших об'єктів загального користування), на якій відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						Арк.
			001 - 20 - ДПТ - ПЗ					
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				

Детальним планом передбачається освоєння вільних від забудови територій міста Біляївка на землях житлової та громадської забудови Біляївської міської ради (в межах населеного пункту), як зазначено на вкопійованні з генерального плану міста.

## 2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ.

### 2.1. Стан навколишнього середовища.

Ділянка що проектується, відноситься до територій малоймовірної (незначної) складності умов освоєння.

Ділянка, що розглядається розташована на території де існують канави та канали водовідведення, які потребують впорядкування. Територія характерна високим рівнем ґрунтових вод.

В плані сейсмічної характеристики відповідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України» територія відноситься до зони 7 балів (карта загального сейсмічного районування території України ЗСР-2004-А, мал.Б.5.

Стан атмосферного повітря. В межах ділянки проектування та на суміжних територіях стаціонарні джерела забруднення повітря відсутні. Відповідно до проектних рішень, в межах даної ділянки не передбачається розміщення промислово-господарських об'єктів, стан атмосферного повітря відповідає нормативним.

Забруднення ґрунтів. На прилеглій до ділянки території є місця несанкціонованого скидання твердих побутових відходів жителями, які мешкають вздовж вулиці Кіпенко, що регулярно прибираються комунальним підприємством міста. Це говорить про необхідність забезпечення санітарної очистки території із дотримання вимог щодо розподільного збирання сміття. Загальний геохімічний стан ґрунтів можна віднести до задовільного, що пояснюється відсутністю в межах даної території будь-якої виробничої діяльності. Відведення дощових і талих вод у населеному пункті передбачено у природний трав'яний покрив з використанням дренажних каналів вздовж вулиць міста з подальшим їх з'єднанням з водовідвідними каналами, які частково знаходяться на планованій території.

Вплив на геологічне середовище при формуванні житлової забудови – відсутній.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ				Арк.
				2

Джерела електромагнітного випромінювання, що створюють СЗЗ та зони обмеження забудови в межах ділянки, відсутні. В межах даної території об'єкти радіоелектронних засобів стільникового зв'язку відсутні.

Радіаційний стан на території населеного пункту і на ділянці проектування відсутнє радіаційне забруднення.

Джерел забруднення та шкідливих впливів на навколишнє середовище в районі розміщення житлового кварталу немає.

При розробці проектних рішень по охороні навколишнього середовища необхідно керуватися Законом України «Про охорону навколишнього середовища», «Про охорону атмосферного повітря», «Про забезпечення санітарного і епідеміологічного благополуччя населення», Земельним кодексом України, Водним кодексом та іншими нормативно-технічною документацією з охорони атмосферного повітря, поверхневих і підземних вод та ґрунтів від забруднення.

## 2.2. Використання території.

На теперішній час територія під розміщення житлового кварталу складається з однієї цільної ділянки площею 12 га. На території знаходяться водовідвідні канали, які потребують впорядкування, розчистки, берегоукріплення.

Територія населеного пункту – міста Біляївка, з усіх сторін крім північно-східної межує з територією Нижньодністровського національного природного парку. Територія Нижньодністровського НПП входить до складу природно-заповідного фонду України та охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Територія житлового кварталу, що проектується межує з функціональною зоною стаціонарної рекреації території Нижньодністровського НПП. Рішенням Біляївської міської ради «Про погодження проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж території Нижньодністровського національного природного парку» №543-29/VII від 25 січня 2018 року було погоджено зазначений проект та погоджено карту ( Малюнок 1 ), де встановлена зона стаціонарної рекреації, згідно рішення НТР Нижньодністровського НПП від 29.07.2016 року. Тому при використанні території житлового кварталу необхідно враховувати положення та правила, зазначені в ст. 21, 22 Закону України « Про природно-заповідний фонд України» та дотримуватись положення про рекреаційну діяльність у межах територій та об'єктів природно-заповідного

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
											3
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата							

фонду України, яке затверджене Наказом МІНІСТЕРСТВА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА УКРАЇНИ №330 від 22.06.2009 року.

Малюнок 1



2.3. Характеристика будівель, об’єктів культурної спадщини, інженерного обладнання, транспорту, планувальних обмежень.

На прилеглий території до ділянки проектування склалася малоповерхова забудова, утворює квартали. Забудова представлена житловими будинками садибного типу, які мають присадибні ділянки.

Ділянка під розміщення житлового кварталу вільна від забудови, надана у довгострокову оренду (договір оренди землі від 21.12.2007р. кадастровий номер: 5121010100:02:003:0309) загальною площею 12,00 га з цільовим призначенням – для іншої житлової забудови для будівництва котеджного містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних жилих будинків громадян, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного забезпечення жилих будинків та інших об’єктів загального користування), на якій відсутні об’єкти нерухомого майна та об’єкти інфраструктури. Відповідно до Генерального плану (рішення Біляївської міської ради від 12.10.2017 року №435-26/VII) ділянка знаходиться на території садибної забудови.

Згідно інформації органу охорони культурної спадщини, територія детального плану житлового кварталу з неповним комплексом громадського

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 4



обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської знаходиться у межах пам'ятки археології – «Поселення античного часу Біляївка II».

Відповідно до листа №37/04-11 від 18.01.2021 року Управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради, інформація про землі історико-культурного призначення в межах території детального плану відсутня (копія листа додається).

«Поселення античного часу Біляївка II» знаходиться на західній околиці м. Біляївка, біля водонасосної станції Дністер («Схема розташування об'єктів археологічної спадщини по відношенню до меж ДПТ м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської» далі по тексту).

Цей об'єкт культурної спадщини прийнятий під охорону Держави рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради від 21.06.1988 року №241, як пам'ятка археології місцевого значення.



Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

Оскільки територія ДТП розташована в межах пам'ятки археології «Поселення Біляївка II», замовнику слід враховувати проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження і всіх наявних знахідок та інших матеріальних залишків (п.13.1.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ»).

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

Також, відповідно до ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів, виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом, негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності, сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

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

Відповідно до ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених цих робіт. Роботи на щойно виявлені об'єкти культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджується органами охорони культурної спадщини.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ			

Територія в межах проектування інженерним обладнанням не забезпечена, але знаходиться поряд (вздовж) вулиці Кіпенко, по якій проходять необхідні інженерні мережі водопостачання, електропостачання. Підключення до мережі водовідведення дозволене до самопливного колектору діаметром 500 мм на перехресті вулиць Кіпенко та Московської.

Транспортний зв'язок можливий з вулиці Кіпенко. Вулиця Кіпенко – житлова вулиця міста Біляївка, яка з'єднуючись вулицями Київською та Одеською, з головними вулицями міста забезпечує зв'язок кварталу з адміністративним центром міста Біляївка, з його основними об'єктами інфраструктури.

Озеленення території проектування знаходиться в незадовільному стані і потребує значного оновлення. Територія в даний час занедбана і крім існуючих дерев, заросла порослю і бур'янами, трапляється сухостій та аварійні дерева. Практично відсутній догляд за цією територією. У зв'язку з цим благоустрій поступово руйнується.

Існуючі планувальні обмеження відображені в графічній частині на основі отриманих вихідних даних (топографічна зйомка). У той же час детальний план території уточнює параметри планувальних обмежень.

До планувальних обмежень, які діють на даній території відносяться:

- прибережна захисна смуга від водовідвідного каналу, який знаходиться поза територією ДПТ але ПЗС від нього, яка буде запропонована проектом впливає на частину його території;
- червоні лінії вулиці Кіпенко;
- лінії забудови по вулиці Кіпенко;
- обмеження, передбачені діючим пам'яткоохоронним законодавством України щодо пам'ятки археології.

На ділянці проектування та на суміжних територіях не передбачається розміщення будь-яких виробничих та комунально-складських об'єктів, що створюють планувальні обмеження. В межах території проектування встановлені санітарно-захисні та охоронні зони об'єктів інженерної інфраструктури.

Відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012р. №1051, не зареєстровано.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

					001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
						7
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

### 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЙ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ.

#### 3.1. Розподіл території за функціональним використанням.

Проектними рішеннями детального плану передбачена деталізація та уточнення положень Генерального плану м. Біляївка. Пропозиції щодо забудови та використання території базуються на комплексному підході до планування. Мета цих заходів - упорядкування використання території з метою створення умов для розвитку та покращення міського середовища, єдиного багатофункціонального міського простору. Структура майбутньої забудови, її характеристики, визначені виходячи з аналізу функціональної організації території, об'ємно-просторового сприйняття будівель і їх комплексів, структури основних потоків транспортного обслуговування і потребах в його вдосконаленні, центрів тяжіння людських потоків, з урахуванням комплексу основних заходів з благоустрою і впорядкування архітектурного середовища.

За функціональним використанням територія житлового кварталу що проектується розподілена на:

- житлову забудову;
- громадську забудову;
- забудову об'єктів інженерної інфраструктури.

#### 3.2. Розміщення забудови.

Житлова забудова розміщується в межах червоних ліній вулиці Кіпенко, внутрішньо кварталних проїздів і вздовж запропонованої проектом прибережено-захисної смуги від водовідвідних каналів. Проектований квартал забудовується житловими будинками садибного типу з розміром присадибних ділянок – 0,05-0,08 га.

Громадська забудова розміщується переважно вздовж вулиці Кіпенко.

Об'єкти інженерної інфраструктури розміщується на протязі вулиці Кіпенко.

3.3. Структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										8
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					



Житлова:

- садибна забудова (1-3 поверхи) без урахування мансарди, загальна площа ділянок - 4,0 га;

Громадська малоповерхова забудова:

- дошкільний навчальний заклад на 90 місць (2 поверхи), площа ділянки - 0,62 га;

- магазин продовольчих та непродовольчих товарів (2-3 поверхи), площа ділянки - 0,58 га;

- готельний комплекс малоповерхова забудова (2-3 поверхи), площа ділянки становить - 0,18 га.

- елінг (2-3 поверхи), площа ділянки - 0,17 га;

- магазин автозапчастин (1-2 поверхи), площа ділянки - 0,04 га.

Об'єкти інженерної інфраструктури – малоповерхова забудова:

- дизельна електростанція (ДЕС) та комплектна трансформаторна підстанція (КТП), площа ділянки - 0,07 га;

- каналізаційно-насосні станції (КНС) площа ділянок - 0,18 га.

Щільність забудови дивись розділ 17 пояснювальної записки.

З боку вулиці Кіпенко, з територією проектування межує житлова забудова садибного типу. Зміни використання території, яка оточує ділянку нової забудови, детальним планом не передбачені.

#### 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Характеристика виду використання проектуємої території – житловий квартал з неповним комплексом громадського обслуговування.

Забудова індивідуальними садибними житловими будинками представлена малою поверховістю.

Індивідуальні садибні житлові будинки формують житлову групу, в структурі якої передбачено розміщення озеленого простору. Таке рішення дає можливість розміщення всіх необхідних елементів та об'єктів благоустрою і організації комфортного середовища для мешканців. Таким чином, формується територія спільного користування з, передбаченими на ній, майданчиками відпочинку, дитячими та спортивними майданчиками та місцями відпочинку різних вікових груп населення.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
									9
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

Місця для постійного зберігання автотранспорту мешканців забезпечуються відповідно в межах садибної забудови - на приватній території власників земельних ділянок.

Місця для тимчасового зберігання автотранспорту мешканців забезпечуються за рахунок створення відкритого майданчика.

Детальним планом території передбачено розвиток системи громадського обслуговування за рахунок створення об'єктів соціального забезпечення та побутового обслуговування населення. Об'єкти громадського призначення: готельний комплекс, магазин продовольчих та непродовольчих товарів, магазин автозапчастин, елінг.

Формування зони громадської забудови, розрахованої на потреби мешканців житлових будинків, що проектується та на мешканців, які мешкають на прилеглий території.

Під'їзд, загрузка та обслуговування об'єктів громадського призначення здійснюється з житлової вулиці Кіпенко. Рух транспорту, що обслуговує об'єкти громадського призначення, не перетинається з напрямками пішохідного руху, внаслідок чого створюється максимальний комфорт для пішоходів. Парковки автомобілів установ та організацій знаходяться на ділянках цих установ.

Зона зелених насаджень представлена відкритим простором, об'єднаним з житловими будинками пішохідними зв'язками. В структуру відкритого простору входять елементи благоустрою, спортивні майданчики та майданчики для відпочинку дітей та дорослого населення.

Зона вулично-дорожньої мережі формується житловою вулицею та мережею внутрішньо кварталних проїздів. Існуюча житлова вулиця Кіпенко – габарити в червоних лініях, в межах детального плану території – 15 м, проїзна частина 5,5 м.

Зупинки громадського транспорту розміщені на вулиці Отамана Головатого, доступ до яких забезпечений житловими вулицями Київська та Одеська з вулиці Кіпенко.

Система житлових вулиць та проїздів підпорядкована існуючій вулично-дорожній мережі, враховує необхідність під'їзду до забудови і забезпечує обслуговування житлових груп та об'єктів громадського призначення.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

10

**5. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ  
ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА НА ПЕРСПЕКТИВУ.**

На суміжних територіях даним детальним планом не передбачається розміщення об'єктів соціальної інфраструктури на перспективу. Відповідно до генерального плану міста Біляївка суміжна територія - садибна забудова.

**6. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ  
ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.  
ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ОХОРОНИ НЕРУХОМИХ  
ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ОСНОВНІ ВИМОГИ ЩОДО  
ЗБЕРЕЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ.**

**6.1. Переважні, супутні і допустимі види використання територій.**

Переважним видом використання території житлового кварталу що проектується є житлова забудова.

Супутнім видом використання території житлового кварталу що проектується є громадська забудова та об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Допустимим видом використання території житлового кварталу що проектується є розміщення об'єктів благоустрою, спортивних споруд та малих архітектурних форм.

Будівництво у кварталі детальним планом передбачається за умови дотримання містобудівних, санітарно-технічних та протипожежних нормативних відстаней між будинками та спорудами, за лініями регулювання забудови.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.						Арк.
							001 - 20 - ДПТ - ПЗ	11
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				

## 6.2. Містобудівні умови та обмеження.

№	Об'єкт	Площа зем. ділянки	Площа забудови (кв. м.)*	Місткість*	Примітка
1.	Будівництво індивідуальних житлових будинків, мереж і споруд інженерного та транспортного забезпечення житлових будинків та інших об'єктів загального користування	12,0 га	12,0 га	-	Нове будівництво
2.	Будівництво готельного комплексу	0,18 га	600	30	Нове будівництво
3.	Будівництво магазину автозапчастин	0,04 га	100	-	Нове будівництво
4.	Будівництво магазину продовольчих та непродовольчих товарів	0,58 га	1220	-	Нове будівництво
5.	Будівництво елінгу	0,17 га	460	-	Нове будівництво
6.	Будівництво дошкільного навчального закладу	0,62 га	1200	90	Нове будівництво

\*Площа забудови, місткість уточнюється на наступних етапах проектування.

Будівництво житлового фонду житлового кварталу, що проектується складається з житлових будинків присадибного типу і після формування окремих присадибних земельних ділянок з розмірами – 0,05 - 0,08 га може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки відповідно до ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

12



**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва  
(проект)**

Будівництво індивідуальних житлових будинків, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного та транспортного забезпечення житлових будинків та інших об'єктів загального користування за адресою: м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, м. Біляївка в межах вул. Кіпенко, Київської та Одеської  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Обслуговуючий Кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Мала Венеція», що знаходиться за адресою: вул. Колгоспна, буд. 29, с. Дачне, Біляївський район, Одеська обл., 67624, ідентифікаційний код 34784311

(інформація про замовника)

3. Земельна ділянка комунальної власності, яка надана у довгострокову оренду Обслуговуючому Кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Мала Венеція» (договір оренди землі від 21.12.2007р. кадастровий номер: 5121010100:02:003:0309) загальною площею 12,00 га з цільовим призначенням – для іншої житлової забудови згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (номер витягу: НВ-5101948432015 від 06.05.2015); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва котеджного містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних жилих будинків громадян, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного забезпечення житлових будинків та інших об'єктів загального користування). Згідно з матеріалами містобудівної документації міста Біляївка земельна ділянка розташована на території садибної забудови.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. До - 15,0 м. Остаточну висоту визначити проектною документацією.  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів, із дотриманням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ».  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 50 осіб на 1 гектар (садибна забудова).  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відстань ліній регулювання забудови до червоних ліній – 3,0 м. Відстань житлових будинків до меж земельної ділянки – 4,0 м. При визначенні мінімально допустимих відстаней від об'єкта, що проектується, до

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

					001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 13
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

існуючих будинків та споруд врахувати нормативні розриви (побутові, протипожежні, санітарні тощо) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», інших будівельних норм, державних стандартів, норм і правил із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень будинків на суміжних ділянках.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Передбачити виконання вимог діючих ДБН, Державних стандартів України, санітарно-захисних, екологічних норм та діючих нормативно-правових актів, зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ», ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». Врахувати законні інтереси власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва відповідно до ст. 5 Закону України «Про основи містобудування». Зони охоронного ландшафту, історичні ареали відсутні. Прибережні захисні смуги від водовідвідних каналів – 25,0 м. Охоронна зона від пам'ятки археології місцевого значення «Поселення античного часу Біляївка II» прийняти 50 м. згідно п. 13.1.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ», відповідні обмеження відображені у п.п. 6.3, 6.4 дійсної пояснювальної записки.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Витримати охоронні зони згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню. За необхідності перенесення інженерних мереж, погодити з відповідними інженерними службами. Прокладання інженерних комунікацій передбачити у відповідності до технічних умов, виданих організаціями, що експлуатують інженерні мережі.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

\_\_\_\_\_  
(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
(П.І.Б.)

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

14

6.3. Пропозиції щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини, територій, що мають статус історико-культурного призначення.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року №878 на території Біляївського району Одеської області м. Біляївка у Списку історичних населених місць України відсутнє.

Згідно інформації органу охорони культурної спадщини, територія детального плану житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської знаходиться у межах пам'ятки археології – «Поселення античного часу Біляївка II».

«Поселення античного часу Біляївка II» знаходиться на західній околиці м. Біляївка, біля водонасосної станції Дністер.

Цей об'єкт культурної спадщини прийнятий під охорону Держави рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради від 21.06.1988 року №241, як пам'ятка археології місцевого значення.

Згідно зі ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови. Межі та режими використання зон охорони окремих пам'яток визначаються відповідною науковою документацією, розробленою спеціалізованою організацією із залученням сертифікованого спеціаліста та затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

У разі відсутності розроблених та затверджених у встановленому порядку зон охорони окремих пам'яток культурної спадщини, у відповідності до п. 5.4.5 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 та п. 13.1.4 ДБН 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» у будь-якому разі найменшим віддаленням границі охоронної зони від пам'яток культурної спадщини слід вважати 50 метрів; від пам'яток археології та об'єктів археологічної спадщини 50 – 500 метрів.

Згідно з ДБН Б.1.1-14:2012 у матеріалах детального плану має бути відображена інформація щодо земель історико-культурного призначення. Інформація щодо земель історико-культурного призначення, межі яких визначені у встановленому порядку, повинні міститися у Державному земельному кадастрі.

Відповідно до листа №37/04-11 від 18.01.2021 року Управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради, інформація про землі історико-культурного призначення в межах території детального плану відсутня (копія листа додається).

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оп.	

							Арк.
						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	15
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

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

Пропозиціями проекту детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської щодо збереження пам'ятки археології – «Поселення античного часу Біляївка II» є:

- Встановлення мінімальної нормативної охоронної зони в 50 м., яка відображена у графічній частині даного ДПТ;
- Дотримання основних вимог щодо збереження об'єктів культурної спадщини відповідно до вимог чинного законодавства України у сфері охорони культурної спадщини.

6.4. Основні вимоги щодо збереження об'єктів культурної спадщини відповідно до вимог чинного законодавства України у сфері охорони культурної спадщини.

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

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

- усі власники пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи їх частин або уповноважені ними органи (особи) незалежно від форм власності на ці об'єкти зобов'язані укласти з відповідним органом

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

											001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата								16

охорони культурної спадщини охоронний договір (ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- власник або уповноважений ним орган, користувач зобов'язані утримувати пам'ятку в належному стані, своєчасно провадити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» (п. ст. 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- у разі виникнення загрози для збереженості пам'ятки її власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані негайно повідомити про це орган охорони культурної спадщини обласної, районної державних адміністрацій та орган місцевого самоврядування, на території якого розташована пам'ятка (п.4 ст. 24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

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

- консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток місцевого значення здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу виконавчої влади обласної державної адміністрації на підставі погодженої з ним науково-проектної документації (п. ст. 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

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

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

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

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

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

- на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (п.3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації (ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

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

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

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

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

- на територіях зон охорони археологічного культурного шару слід враховувати необхідність проведення археологічних досліджень з обов'язковою умовою проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

							001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				18



і всіх виявлених знахідок, та інших матеріальних залишків. (п. 13.1.8 ДБН2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»);

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

## 7. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.

Основний принцип планувально-просторової організації території - це універсальна, компактна, економна, зручна в експлуатації ідея розбивки території по схемі прямокутних ділянок, їх симетрія, що дає можливість вільного моделювання і внесення змін при розробці проектів будинків і споруд. Цей принцип забезпечує функціональний зв'язок територій всіх об'єктів кварталу між собою та з іншими районами міста.

## 8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ.

Житловий фонд житлового кварталу що проектується складається з житлових будинків присадибного типу з розміром присадибних ділянок – 0,05-0,08 га. Всього в межах забудови згідно з проектним планом передбачено розміщення 74 будинків. Орієнтовний обсяг загальної площі складе 22,2 тис.м<sup>2</sup> (300м<sup>2</sup>\*74). Розрахунок очікуваної чисельності постійного населення даного житлового утворення становитиме орієнтовно 222 осіб (виходячи з прийнятої величини коефіцієнту родинності – 3 особи (74\*3). Середня житлова забезпеченість у новому житловому фонді складе 65,0 м<sup>2</sup> на1 особу. Показники житлового фонду та розселення в ньому приведені в розділі 17 пояснювальної записки проекту: «Основні техніко-економічні показники детального плану житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської».

## 9. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ.

Основні об'єкти системи обслуговування населення житлового кварталу що проектується (дошкільний навчальний заклад на 90 місць; магазин продовольчих та непродовольчих товарів, майданчик для ігор дітей дошкільного віку, майданчик для ігор дітей молодшого шкільного віку, майданчик для занять фізкультурою, спортивний майданчик) розташовані

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

19

вздовж житлової вулиці Кіпенко з ціллю забезпечення обслуговування населення кварталу що проектується та інших районів міста Біляївка.

Громадські об'єкти системи обслуговування житлового кварталу що проектується (готельний комплекс, автостоянка тимчасового зберігання автомобілів, елінг, магазин автозапчастин) розташовані біля основного водовідвідного каналу, з'єднаного з водовідвідним каналом, що розташований за межами території проектування. Безперешкодний доступ населення житлового кварталу що проектується та населення інших районів міста Біляївка до даних об'єктів системи обслуговування населення відбувається по внутрішньоквартальним проїздам з вулиці Кіпенко.

#### **10. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК.**

Оснoву вулично-дорожньої мережі житлового кварталу що проектується складає існуюча житлова вулиця Кіпенко з двостороннім рухом автомобілів – габарити в червоних лініях, в межах детального плану території – 15 м, проїзна частина 5,5 м та тротуарами по обидва боки вулиці завширшки 1,5 метри. Також запроектовані внутрішні проїзди житлового кварталу з двостороннім рухом по них – габарити в червоних лініях – 9,0 м, проїзна частина 5,5 м та тротуарами по обидва боки проїздів завширшки - 1,0 м. Параметри вулиці Кіпенко та проїздів закладені як для вулиць і доріг місцевого значення відповідно до ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»).

Для організації транспортного обслуговування житлового кварталу проектом детального плану передбачено використання вулиці Кіпенко. Вулиця Кіпенко забезпечує транспортний зв'язок житлового кварталу що проектується з іншими районами міста та з його адміністративним центром з'єднуючись з головною (магістральною) вулицею міста вул. Отамана Головатого. Для обслуговування населення громадським внутрішнім та зовнішнім транспортом на вулиці Отамана Головатого існують зупинки громадського транспорту (автобусів, маршрутних таксі).

Для організації безпечного руху транспорту і пішоходів по вулиці Кіпенко проектом детального плану передбачено облаштування системи тротуарів і пішохідних переходів через проїзні частини вулиці на нормативній відстані один від одного згідно ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Для зберігання автомобілів громадян на території житлового кварталу, що проектується, проектом передбачено облаштування автостоянок

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ					Арк.
					20





2400 кВт год./люд. на рік x 222 x 0,8 = 426,24 тис. кВт год. на рік.

Значення 2400 кВт год./люд. на рік прийнято відповідно до п. 11.3.2 Таблиця 11.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ»

Систему електропостачання житлового кварталу до системи загальних мереж електропостачання підключити згідно попередньо отриманим технічним умовам «Одесаобленерго».

Централізоване тепlopостачання житлового кварталу, що проектується не передбачене. Садибні будинки та громадські установи в перспективі опалюватимуться від індивідуальних котлів на газовому на твердому паливі. Інші установи та підприємства – від власних опалювальних котелень.

Джерелом газопостачання кварталу є газові мережі міста.

Норма споживання газу населенням міських населених пунктів становить 250 м<sup>3</sup> / рік на 1 людину, при теплоті згорання газу 34 МДж / м<sup>3</sup> відповідно до п. 6.2 ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд».

Відповідно споживання газу населенням житлового кварталу складає:

250 x 222 = 55500, або 0,06 млн. м<sup>3</sup> на рік.

#### Санітарне очищення території

У м. Біляївка існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення, що здійснюється комунальним підприємством міста.

Вивіз твердих побутових відходів здійснюється на полігон.

Для виконання санітарного очищення використовуються спеціалізована техніка, снігоприбиральні машини.

Збір твердих побутових відходів передбачений роздільним методом, на визначених детальним планом майданчиках сміттєзбірників. Передбачається використання планувальних модулів на 2 контейнери (0,8 м<sup>3</sup>) кожен наземного способу збирання в кількості 3 шт. (11 м<sup>2</sup> x 3) відповідності до Таблиця 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ». Майданчики ТПВ обладнуються твердим покриттям та огорожею.

Норма утворення побутових відходів на 1 людину - 350 кг (2,5 м<sup>3</sup>) на рік, сміття з удосконаленого покриття доріг та площ з 1 м<sup>2</sup> площі – 3 кг (0,005 м<sup>3</sup>) на рік, садові відходи від зелених насаджень з 1 м<sup>2</sup> площі – 0,008 м<sup>3</sup> у відповідності до п.11.2 Таблиця 11.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ».

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										23
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

- Обсяги твердих побутових відходів по житловому кварталу складають:
- відходи від мешканців кварталу -  $350 \times 222 = 77\,700$  кг ( $555 \text{ м}^3$ ), або  $0,0777$  тис. тон/рік;
  - сміття з удосконаленого покриття доріг та площ –  $3 \times 10170 = 30510$  кг ( $50,8 \text{ м}^3$ ), або  $0,030$  тис. тон/рік;
  - садові відходи від зелених насаджень -  $0,008 \times 52727 = 422,0 \text{ м}^3$ .

Протипожежні заходи.

При розробці детального плану території враховувались вимоги пожежної безпеки у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ».

Проектом передбачені такі протипожежні заходи:

- використання житлових вулиць для забезпечення транспортних зв'язків кварталу;
- організація системи проїздів, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення та під'їзду пожежних машин;
- забезпечення можливості проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, в тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, доступ пожежних з авто драбин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів;
- дотримання нормативних протипожежних розривів між житловими будинками;
- розміщення підприємств і установ обслуговування з головним виходом на вулицю, проїзд з двостороннім рухом і створення біля них зелених насаджень.

По вулиці Кіпенко проходить мережа зовнішнього кільцевого протипожежного водопроводу, який об'єднано з питним, п. 6.2.1 ДБН В.2.5-74:2013. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1; витрата води на зовнішнє пожежогасіння –  $10 \text{ л/с}$  (п. 6.2.2 табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013); тривалість гасіння пожежі – 3 год., п.6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013.

На водопровідній мережі уздовж вулиці Кіпенко передбачити пожежні гідранти на відстані не більше ніж  $2,5 \text{ м}$  від краю проїзної частини, але не ближче ніж  $5 \text{ м}$  від стін будівель, п.12.16 ДБН В.2.5-74:2013. Розміщення пожежних гідрантів на водопровідній мережі за умови прокладання рукавних ліній довжиною не більше  $200 \text{ м}$  (п. 13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013) виконати на відстані не більше  $400 \text{ м}$ , враховуючи пропускну здатність встановлюваного типу гідрантів.

Проїзди для пожежних автомобілів передбачити завширшки не менше ніж  $3,5 \text{ м}$ , або смуги завширшки не менше ніж  $6 \text{ м}$ , які повинні бути

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 24
			Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля. Відстань від краю проїзду до зовнішньої стіни будинку слід приймати 5-7 м для будинків з умовною висотою до 26.5 м включно (п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

Тупикові проїзди довжиною більше 150 м проектом не пропонується.

Дерева, що висаджують біля будинків, не повинні перешкоджати проїзду пожежних автомобілів. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередач і рядкового насадження дерев (п. 15.3.7 ДБН Б.2.2-12:2019).

#### Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.

На території ДПТ відсутні ПНО, ОПН, ХНО, і вона не потрапляє в зону можливого хімічного забруднення від ХНО розташованих за його межами.

Захисні споруди цивільного захисту не обліковуються.

Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту розроблятиметься в подальшому при розробленні (оновленні) генерального плану міста Біляївка.

На схемі відображається та наноситься:

- межа проектованої забудови;
- безпечне місце збору людей;
- напрямки евакуації людей;
- гучномовці та електросирени.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту у містобудівній документації спрямовані на забезпечення захисту населення і територій та зниження можливих матеріальних збитків від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, а також створення містобудівних умов для забезпечення стійкого функціонування об'єктів і споруд подвійного призначення та оформляються схемою інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

#### Оповіщення людей.

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення працюючого персоналу про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Створення системи оповіщення населення про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій і постійне інформування працюючого персоналу про

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

25

них передбачається із використання радіотрансляційної мережі та встановленням електросирени типу С-40 та гучномовців, із підключенням їх до централізованої системи оповіщення цивільного захисту області.

Оповіщення людей в межах ДПТ про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій здійснюється за допомогою електросирени типу С-40 та гучномовця розміщених на будівлі магазину продовольчих та непродовольчих товарів, на будівлі дошкільного навчального закладу.

Умови на підключення електросирени та гучномовця визначаються Одеської філією ПАТ «Укртелеком».

Оповіщення людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту Біляївського району та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу.

#### Укриття населення.

Укриття людей передбачається в підвальних та цокольних приміщеннях будинків в межах ДПТ відповідно до вимог ДБН В.1.2-4-2006, ДБН В.2.2-5-97 та ДБН В.2.2-5-97 (Додаток 1) та Кодексу Цивільного захисту України.

При проектуванні генерального плану міста Біляївка в виробничих, складських та адміністративно-побутових будівлях підвальних приміщень передбачити їх використання для укриття працюючого персоналу, окрім того, для цієї мети може використовуватись найпростіше укриття.

Найбільш доступними найпростішими укриттями є щілини – відкриті й перекриті.

При укритті людей навіть у простих, відкритих щілинах, то імовірність їхнього ураження ударною хвилею, тепловим та радіаційним випромінюванням зменшиться в 1,5–2 рази порівняно з розташуванням на відкритій місцевості; можливість опромінення людей у результаті радіоактивного зараження місцевості зменшиться в 2–3 рази, а після дезактивації заражених щілин – у 20 разів і більше. Якщо ж щілини перекриті, то захист від теплового випромінювання буде повним, від ударної хвилі збільшиться в 2,5–3 рази, а радіоактивного випромінювання при товщині ґрунтового обсіпання поверх перекриття 60–70 см – у 200–300 разів. Перекриття щілини буде охороняти, крім того, від безпосереднього попадання на одяг і шкіру людей радіоактивних, отруйних речовин і бактеріальних засобів, а також від ураження уламками будинків, що руйнуються.

Перекриті щілини не забезпечують захисту від отруйних речовин і бактеріальних засобів. При користування ними у випадках хімічного й

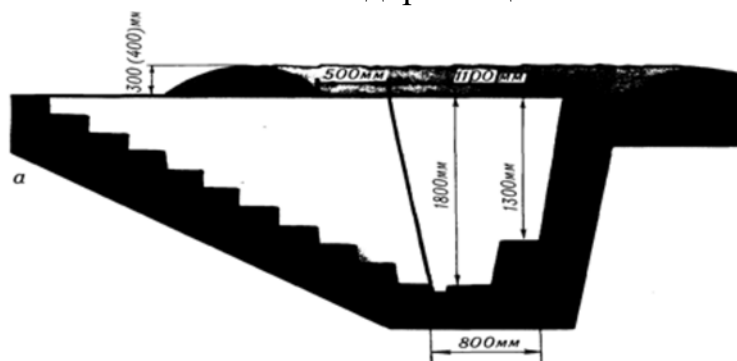
Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
			Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

бактеріологічного зараження варто застосовувати засоби індивідуального захисту органів дихання та шкіри.

Довжина щілини визначається кількістю людей, що укриваються в ній. При розташуванні людей, що укриваються сидячи, довжина щілини визначається з розрахунку 0,5–0,6 м на одну людину. У ряді випадків у щілинах можуть передбачатися місця для лежання з розрахунку 1,5–1,8 м на людину. У щілині на 10 чоловік, наприклад, можна рекомендувати 7 місць для сидіння і 3 місця для лежання. Така щілина буде мати довжину 8–10 м. Нормальна місткість щілини – від 10 до 15 чоловік, найбільша – до 50 чоловік.

З метою ослаблення вражаючого впливу ударної хвилі на перекриття щілину роблять зигзагоподібною чи ламаною, довжина прямої ділянки повинна бути не більше 15 м.

Малюнок – Відкрита щілина



Місце будівництва щілини потрібно вибирати переважно на ділянках без твердих ґрунтів і покриттів. Не можна будувати щілини поблизу вибухонебезпечних цехів і складів, резервуарів із сильнодіючими отруйними речовинами, біля електричних ліній високої напруги, магістральних газо – і теплопроводів та водопроводів. При виборі місця для щілини потрібно враховувати, крім того, вплив рельєфу й опадів на характер можливого радіоактивного зараження місцевості; майданчик для неї варто вибирати на незатоплюваному ґрунтовими, паводковими і зливовими водами ділянці, у місці зі стійким ґрунтом (виключаючи зсуви).

Відстань між сусідніми щілинами повинна бути не меншою за 10 м. Будівництво щілини варто починати з розбивки і трасування її – позначення плану щілини на обраному місці. На границях майданчика й у місцях зломів її забивають коли; між колами натягають трасувальні шнури, вздовж яких лопатами відриваються канавки. Планування щілини повинне бути зроблене з таким розрахунком, щоб поверхневі води вільно стікали в сторони, не потрапляючи в щілину. Якщо щілину розташовують на схилі, то вище неї варто відривати канаву для відводу вод.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

## Евакуація людей.

Евакуація людей при виникненні надзвичайної ситуації проводиться по факту її виникнення (раптова евакуація). Евакуація здійснюється пішим порядком та із використанням власних транспортних засобів.

Евакуація населення в пішому порядку проводиться по основним магістральним вулицям населеного пункту.

## Заходи сейсмічної безпеки.

Оскільки об'єкти в межах ДПТ за поверховістю не перевищують значень вказаних у ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», мають просту та симетричну форму то відповідна територія належить до 7-бальної зони інтенсивності землетрусу.

Для забезпечення сейсмостійкості будівель на наступних стадіях проектування належить виконувати вимоги відповідних Державних будівельних норм.

Заходи сейсмічної безпеки повинні враховуватись при проектуванні будівель, споруд тощо в межах ДПТ.

Кодекс Цивільного захисту України регулює відносини, пов'язані із захистом населення, територій, навколишнього природного середовища та майна від надзвичайних ситуацій, реагування на них, функціонуванням єдиної державної системи цивільного захисту, та визначає повноваження органів державної влади, органів місцевого самоврядування, права та обов'язки громадян України, підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності при виникненні надзвичайних ситуацій і проведенні відповідних заходів щодо їх ліквідації.

## **12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ.**

У відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», табл. 12.1 та технічного висновку про інженерно-гідрогеологічне обстеження території (умови будівництва) територія під розміщення житлового кварталу оцінюється як малосприятлива для будівництва.

З ціллю переведення її до категорії сприятливих проектом детального плану передбачається ряд заходів з інженерної підготовки території як спеціальних заходів (інженерний захист від затоплення паводковими

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										28
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

водами і підтоплення підземними водами) так і заходів загального характеру (вертикальне планування, організація відведення дощових і талих вод).

В якості спеціальних заходів проектом детального плану передбачено:

- штучне підвищення планувальних відміток поверхні території підсіпанням;
- впорядкування, розчистка та укріплення берегів існуючих дренажних каналів і водовідвідних каналів;
- нормативне ущільнення ґрунту при засипанні котлованів та траншей при виконанні будівельних робіт;
- забезпечення ретельного виконання робіт із будівництва водо несучих мереж, штучних інженерних водомістких об'єктів;
- улаштування гідроізоляції фундаментів, заглиблених споруд і комунікацій;
- виконання агролісотехнічних заходів (висадка в зелених зонах вологостійких порід чагарників і дерев).

Вище перераховані заходи повинні забезпечити пониження рівня ґрунтових вод на території капітальної забудови житлового кварталу - не менше ніж на 2,5 м від проектною відмітки поверхні після підсіпання.

При підготовці підвищення території рослинний шар ґрунтів належить зняти та забезпечити його зберігання для рекультивациі.

Підвищення відміток території житлового кварталу здійснити шляхом підсіпання ґрунту з обов'язковим попереднім відсіпанням дренажного шару.

Для підсіпання території житлового кварталу належить отримати спеціальний висновок про можливість використання ґрунтів.

Проектом детального плану передбачено впорядкування системи відкритих водовідвідних каналів для площинного захисту від підтоплення, для забезпечення граничної глибини до рівня ґрунтових вод в зоні малоповерхової садибною забудови на рівні не менше 1,5 м (табл. 1, 2 ДБН В.1.1-25-2009).

Заходи інженерного захисту від підтоплення та затоплення дозволяють:

- утримувати рівні ґрунтових вод на заданих відмітках;
- запобігати затопленню територій та споруд поверхневими водами під час злив, повеней та паводків;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

					001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
						29
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- запобігати розвитку корозійних процесів у бетонних, залізобетонних і інших елементах споруд;
- зберігати несучу здатність ґрунтів основ.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням: збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках; дотримання мінімально нормованих ухилів вулиць і проїздів; відведення ґрунтових вод із швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів; запобігають руйнуванню берегів водовідвідних каналів.

Підпірні стінки виконати як інженерну споруду (відповідно до ДБН В.1.1-24), забезпечуючи стійкість верхньої тераси гравітаційними (монолітні, з масивної кладки) або пальовими (тонкі анкерні, пальові ростверки) видами підпірних стінок.

Формування планувальної структури кварталу з урахуванням особливостей ландшафту: в прибережно-захисній смузі навколо штучних водойм будуть сформовані зони з зеленими насадженнями загального користування.

Поздовжні ухили існуючих вулиць запроектовані в межах 3 ‰, на проектних проїздах – 4 ‰, відповідно до ДБН В.2.3-5-2018.

Проїзна частина існуючої вулиці Кіпенко, проектні проїзди передбачаються з асфальтобетону. Тротуари передбачаються з покриття з бруківки (ФЕМ).

На ділянках озеленення відведення дощових і сніготалих вод відбувається за рахунок інфільтрації в ґрунт.

Для облаштування дощової каналізації проектуемого житлового кварталу проектом детального плану передбачено систему лінійного поверхневого водовідведення, яка призначена для збирання і відведення дощового поверхневого стоку з невеликих по площі басейнів водозбору у існуючу систему дощової каналізації міста Біляївка по вулиці Кіпенко та частково у водовідвідні канали. Система лінійного поверхневого водовідведення складаються з лотків з дощоприймальними решітками та пісковловлювачів.

Відповідно до п. 5.11 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» для невеликих відокремлених систем дощової каналізації з випуском у водойми, що не використовуються для питного водопостачання, допускається не передбачати очищення дощових вод від атмосферних опадів з невеликих сельбищних територій площею до 20 га.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

											Арк.
											30
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ						



### 13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Комплексний благоустрій території житлового кварталу – це комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення та озеленення території, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюється з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Елементи благоустрою:

- покриття вулиць, проїздів, тротуарів, пішохідних зон і доріжок;
- зелені насадження загального та обмеженого користування і спеціального призначення;
- споруди системи вивезення побутових відходів;
- засоби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами;
- технічні засоби регулювання дорожнього руху;
- споруди системи інженерного захисту території;
- обладнання (елементи) дитячих, спортивних та інших майданчиків;
- малі архітектурні форми;
- стоянки автомобілів та інше.

Проектом детального плану озеленена територія житлового кварталу передбачена як безперервна система озеленення територій і у поєднанні з замиськими системами сформована у вигляді комплексної зеленої зони.

Комплексна зелена зона функціонально поділена на озеленені території загального користування, обмеженого користування і озеленені території спеціального призначення.

Озеленені території обмеженого користування – це озеленені території житлового кварталу, ділянки дошкільного навчального закладу, магазину продовольчих та непродовольчих товарів, готельного комплексу, спортивних майданчиків.

Озеленені території спеціального призначення – це озеленення міських вулиць та озеленення санітарно-захисних, охоронних зон.

Озеленені території загального користування - територія в межах прибережно захисною смугою від водовідвідних каналів.

Відстані від будинків, споруд, об'єктів інженерного благоустрою до дерев, чагарників слід приймати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ».

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

							001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
								31
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				

#### 14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

Розміщення території житлового кварталу передбачено у відповідності до земельного законодавства України та не суперечить генеральному плану міста Біляївка Одеської області (рішення Біляївської міської ради від 12.10.2017 року №435-26/VII).

На території житлового кварталу не передбачається розміщення об'єктів, які є джерелом забруднення атмосферного повітря.

Джерелом зовнішнього шуму для житлового кварталу є вулиця Кіпенко. Містобудівними заходами щодо поліпшення стану навколишнього середовища в плані захисту від шуму є розміщення житлових та громадських будинків на нормативній відстані від вулиці, а на ділянках з меншими відстанями проектом детального плану передбачено розміщення смуг зелених насаджень.

Допустимі рівні вібрації у житлових будинках повинні досягатися за рахунок застосування віброгасильних матеріалів і конструкцій на етапі їх будівництва.

Захист населення від впливу електричного поля повітряних ліній електропередачі (ЛЕП) напругою 220 кВ і нижче, які задовольняють вимогам Правил будови електроустановок, не потрібен.

В плані регулювання мікроклімату проектом детального плану передбачена вільна, яка добре аерується, забудова, передбачається рівномірний розподіл забудованих і відкритих озеленено-обводнених територій.

Заходи щодо регулювання вітрового режиму, які спрямовані на пом'якшення мікроклімату, у першу чергу, на ділянці дошкільного дитячого закладу, у зоні відпочинку і на основних пішохідних шляхах - це створення аеродинамічних груп і застосуванням вітрозахисних екранів по глибині забудови кварталу.

Збір і скидання води поверхневого стоку з території житлового кварталу організований системою лінійного поверхневого водовідведення, яка призначена для збирання і відведення дощового поверхневого стоку з невеликих по площі басейнів водозбору. Ці системи складаються з лотків з дощоприймальними решітками та пісковловлювачів. Відповідно до п. 5.11 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» для невеликих відокремлених систем дощової каналізації з випуском у водойми, що не використовуються для питного водопостачання, допускається не передбачати очищення дощових вод від атмосферних опадів з невеликих сельбищних територій площею до 20 га (загальна площа житлового кварталу складає 12 га).

З метою охорони навколишнього середовища проектованої території пропонується виконати комплекс планувальних та технологічних заходів, які

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										32
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

повинні реалізуватися на базі дії законів України щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території.

20 березня 2018 року Парламент України прийняв Закон «Про стратегічну екологічну оцінку» (далі – Закон), який набрав чинності 12 жовтня 2018 року.

Законом передбачено положення щодо **обов'язкового громадського обговорення проектів містобудівної документації** на місцевому рівні, зокрема: **детальних планів територій в частині стратегічної екологічної оцінки** (далі – СЕО).

Метою СЕО є сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони довкілля, безпеки життєдіяльності населення та охорони його здоров'я, інтегрування екологічних вимог під час розроблення та затвердження документа державного планування.

Відповідно до ст. 1 Закону, документи державного планування – це стратегії, плани, схеми, містобудівна документація, загальнодержавні програми, державні цільові програми та інші програми і програмні документи, включаючи зміни до них, які розробляються та/або підлягають затвердженню органом державної влади, органом місцевого самоврядування.

СЕО – процедура визначення, опису та оцінювання наслідків реалізації документа державного планування - ДПТ для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків, яка включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки.

Відповідно до п. 3 ст. 11 Закону у складі містобудівної документації звітом про СЕО для проектів містобудівної документації є розділ "Охорона навколишнього природного середовища", який має відповідати вимогам частини другої статті 11 Закону. Метою розроблення звіту про СЕО є обґрунтування економічних, організаційних, санітарних, державно-правових та інших заходів щодо забезпечення безпеки навколишнього середовища.

Звіт розроблений для визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків, яка включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, складання звіту про стратегічну екологічну оцінку, проведення громадського обговорення, врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Графічне викладення матеріалу представлено на кресленні «Проектний план поєднаний з планом червоних ліній та з прогнозованими планувальними обмеженнями М1:2000». Санітарно-захисні зони (СЗЗ) підприємств і об'єктів наведені нормативні. На основі аналізу природної та техногенно-екологічної ситуації була складена «Схема охорони навколишнього природного середовища М1:2000», яка є основою для розроблення функціонально-планувальної структури території.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

											Арк.
											33
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ						

# ЗВІТ

## **про стратегічну екологічну оцінку документа державного планування – детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.**

1. Зміст та основні цілі детального плану території, його зв'язок з іншими документами державного планування.

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території відповідно до ст.1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

За змістом детальний план території відповідає вимогам ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» та складається з текстових і графічних матеріалів.

Проектними рішеннями детального плану передбачена деталізація та уточнення положень Генерального плану м. Біляївка. Пропозиції щодо забудови та використання території базуються на комплексному підході до планування. Мета цих заходів - упорядкування використання території з метою створення умов для розвитку та покращення міського середовища, єдиного багатofункціонального міського простору. Структура майбутньої забудови, її характеристики, визначені виходячи з аналізу функціональної організації території, об'ємно-просторового сприйняття будівель і їх комплексів, структури основних потоків транспортного обслуговування і потребах в його вдосконаленні, центрів тяжіння людських потоків, з урахуванням комплексу основних заходів з благоустрою і впорядкування архітектурного середовища.

Аналіз відомостей про стан навколишнього природного середовища та пропозиції щодо охорони навколишнього природного середовища, подолання та запобігання впливу проявів негативних природно-техногенних факторів для поліпшення життєвого середовища об'єднані в розділ «Охорона навколишнього природного середовища».

Розділ «Охорона навколишнього природного середовища» є Звітом про стратегічну екологічну оцінку, який відповідає вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», що відповідає частині четвертій статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) - це новий інструмент реалізації екологічної політики, який базується на простому принципі: легше запобігти негативним для довкілля наслідкам діяльності на стадії планування, ніж виявляти та виправляти їх на стадії впровадження стратегічної ініціативи.

Метою СЕО є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів при підготовці планів і програм з метою забезпечення збалансованого (сталого) розвитку територій.

Методологія проведення СЕО складається з шести етапів:

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						Арк.
			001 - 20 - ДПТ - ПЗ					34
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				

1. Етап – визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки;
2. Етап – складання Звіту про стратегічну екологічну;
3. Етап – проведення громадського обговорення та консультацій у порядку, передбаченому статтями 12 та 13 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
4. Етап - врахування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій;
5. Етап - інформування про затвердження документа державного планування;
6. Етап - моніторинг наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

Документ державного планування - «Детальний план території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської» розроблено з врахуванням рішень та положень з документом державного планування – «Генеральний план міста Біляївка» (Рішення Біляївської міської ради №435-26/VII від 12 жовтня 2017 року).

2. Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогностичні зміни цього стану.

На теперішній час територія під розміщення житлового кварталу вільна від забудови та складається з однієї цільної земельної ділянки площею 12 га.

Стан атмосферного повітря. В межах ділянки проектування та на суміжних територіях стаціонарні джерела забруднення повітря відсутні.

Екологічний стан м. Біляївка у частині атмосферного повітря задовільний. З метою оцінки можливого впливу забруднення атмосферного повітря на стан здоров'я населення в населених пунктах Одеської області проводився постійний моніторинг за станом якості атмосферного повітря.

Лабораторно-інструментальні дослідження стану атмосферного повітря в населених пунктах області проводилися ДУ «Одеський обласний лабораторний центр МОЗ України» у 64 стаціонарних точках спостереження.

За санітарно-хімічними показниками протягом 2017 року досліджено 2745 проб атмосферного повітря. Перевищення допустимих рівнів в пробах по районах області не виявлено.

Перевищення рівня природного радіаційного фону і вмісту штучних та природних радіонуклідів на території міста не зафіксовано. Середні значення потужності експозиційної дози гамма-випромінювання коливаються від 0,08 до 0,16 мкЗв/годину, що не перевищує допустимі рівні згідно «Регіональній доповіді Департаменту про стан навколишнього природного середовища в Одеській області у 2017 році».

Стан ґрунтів. За інформацією, наданою Одеською філією ДУ «Держґрунтохорона» ДУ «Інститут охорони ґрунтів України» у 2016 році моніторинг ґрунтів проведений на 16 моніторингових ділянках Одеської

Інв. № ор.	
Підпис і дата	
Зам. інв. №	

						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
							35
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

області. Забруднення ґрунтів залишковими кількостями пестицидів і радіонуклідів Cs-137 не виявлено.

На прилеглий до ділянки території є місця засмічення жителями, які мешкають вздовж вулиці Кіпенко, що говорить про необхідність забезпечення санітарної очистки території із дотримання вимог щодо розподільного збирання сміття. Загальний геохімічний стан ґрунтів задовільний, що пояснюється відсутністю в межах даної території будь-якої виробничої діяльності. Відведення дощових і талих вод у населеному пункті передбачено у природний трав'яний покрив з використанням дренажних каналів вздовж вулиць міста з подальшим їх з'єднанням з водовідвідними каналами.

Джерела електромагнітного випромінювання, що створюють СЗЗ та зони обмеження забудови в межах ділянки, відсутні. В межах даної території об'єкти радіоелектронних засобів стільникового зв'язку відсутні.

Радіаційний стан на ділянці проектування задовільний. Радіаційне забруднення відсутнє.

Інших джерел забруднення та шкідливих впливів на навколишнє середовище в районі розміщення житлового кварталу немає.

#### Оцінка стану геологічного середовища.

На території проектуемого житлового кварталу родовищ твердих корисних копалин не зареєстровано.

#### Оцінка територій електромагнітного впливу.

Згідно "Санітарних норм і правил захисту населення від впливу електричного поля, що створюють пристрої електропередачі змінного струму промислової частоти" захист населення від впливу електричного поля (ЕП) повітряних ліній електропередачі напругою 220 кВ та нижче, задовольняючих вимогам Правил влаштування електроустановок та Правил охорони високовольтних електричних мереж, не потрібен.

Питання охорони здоров'я населення від впливу електромагнітних випромінювань має важливе медичне та соціально-економічне значення.

Норми і основні положення гігієнічних вимог до засобів випромінювання розміщені в санітарних нормах і правилах.

Ці документи разом з методичними вказівками до них дозволяють регламентувати умови експлуатації і розміщення засобів випромінювання відносно житлової забудови і тим самим забезпечити охорону здоров'я населення від впливу електромагнітних (ЕМП) і електричних (ЕП), полів, що виникають у навколишньому середовищі.

Це "Санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних полів, що створюють радіотехнічні об'єкти" і "Санітарні норми і правила захисту населення від впливу електричного поля, що створюють пристрої електропередачі змінного струму промислової частоти".

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										36
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

## Оцінка водного середовища.

За даними «Регіональної доповіді про стан навколишнього природного середовища в Одеській області у 2017 році» проводився моніторинг поверхневих вод згідно з наказом Держводагентства від 10.02.2015 №14 «Щодо затвердження Програми державного моніторингу довкілля в частині проведення Держводагентством радіологічних і гідрохімічних спостережень за станом поверхневих вод у контрольних створах» за затвердженою Програмою. Виконання робіт за цією Програмою передбачає гідрохімічний та радіологічний контроль водних об'єктів, включаючи прикордонні (на кордоні з Молдовою) згідно із встановленою періодичністю.

Оцінка якості поверхневих вод в Одеській області у лютому 2019 року здійснювалась на основі аналізу, інформації яка була надана суб'єктом регіонального екологічного моніторингу Басейновим управлінням водних ресурсів Причорномор'я та нижнього Дунаю.

Річка Дністер друга за розмірами річка України (довжина – 1362 км, протягом 116 км протікає по території Одеської області) та являється єдиним джерелом водопостачання центральної частини Одеської області, у якій розташовані міста Одеса, Білгород-Дністровський, Біляївка, населені пункти Біляївського, Овідіопольського, Лиманського та Іванівського районів.

Річка Дністер господарсько-побутового призначення. У лютому місяці 2019 року забір проб здійснювався Басейновим управлінням водних ресурсів річок Причорномор'я та нижнього Дунаю. Річка Дністер, контрольний створ в межах міста Біляївка, 20 км, у лютому місяці було зафіксовано перевищення фонових показників по магнію у 1,1 рази, розчиненому кисню, ХСК у 1,3 рази. Всі інші показники відповідали нормативним вимогам. Річка Дністер має рукав – річка Турунчук. Вода в річці Турунчук, в місці відбору, досліджувалася за чотирма пробами і характеризується сульфатно-гідрокарбонатним, гідрокарбонатно-сульфатним аніонним складом і магнієво-кальцієвим, натрієво-кальцієвим катіонним складом. За величиною активної реакції рН вода переважно лужна, при розмаху варіювання показника 7,8-8,2.

В пробі третього кварталу вода кисла при рН 6,7.



Фізико-хімічні показники.  
Показник колірності в продовж досліджуваного періоду знаходився в межах 6-9 градусів. Кількість завислих речовин знаходилося в межах 12-69, при середньому значенні 42 мг/дм<sup>3</sup>. Максимальне значення було зафіксовано в III кварталі.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата



Показники режиму кисню.

Концентрація розчинного кисню знаходилася в межах 6,0-10,5 мгО<sub>2</sub>/дм<sup>3</sup>. Показник БСК<sub>5</sub> складав 2,0-6,1 мгО<sub>2</sub>/дм<sup>3</sup>, при середньому значенні 4,2. Значення ХСК варивували в межах 16-40 мгО<sub>2</sub>/дм<sup>3</sup>. Перевищення ГДК в 0,3 рази по ХСК і незначне по БСК<sub>5</sub> зафіксоване в II-му кварталі.

Показники режиму засолення. Сухий залишок варивував в межах 0,34-0,38 г/дм<sup>3</sup>, вода «прісна». Вміст хлоридів і сульфатів змінювався в межах 27-35 і 104-144 мг/дм<sup>3</sup> відповідно. Натрію і магнію – 30-35 і 18-30 мг/дм<sup>3</sup> відповідно. Перевищення ГДК не виявлено.

Біогенні речовини. Вміст амонію, нітритів, нітратів і фосфатів відповідно складав 0,12-1,01; 0,00-0,030; 0,0-0,9 і 0,03-0,09 мг/дм<sup>3</sup>. Перевищення ГДК не виявлено.

Специфічні показники забруднення. Вміст міді фіксувався в двох пробах і не перевищував 0,008 мг/дм<sup>3</sup>. Кількість нафтопродуктів варивувала в межах 0,025-0,041 мг/дм<sup>3</sup>. Середній вміст СПАР складав 0,14 мг/дм<sup>3</sup>, при розкиді значень в межах 0,09-0,23. Сульфідів, жири і нікель спостерігалися в пробі третього кварталу. Перевищення ГДК по специфічним показникам забруднення, за виключенням сульфідів і жирів не виявлено.

З компонентів, які характеризувалися, переважна більшість не перевищує ГДК, за винятком вмісту ХСК і БСК<sub>5</sub>. В цілому, в порівнянні з попереднім 2016 роком, спостерігалось **покращення** середніх і максимальних значень за винятком показників колірності, вмісту амонію, нітратів, міді і нікелю. По одній пробі води фіксувалася наявність нікелю, жирів і сульфідів.

По шістнадцяти показникам проведена оцінка за класами. По восьми показникам якість води відноситься до першого класу; по чотирьом до другого і четвертого класів.

У 2017 році за даними Головного управління Держпродспоживслужби в Одеській області випадків захворювань, пов'язаних з водним шляхом передачі не було зареєстровано.

Поза територією розробки детального плану розташований існуючий водовідвідний канал, від якого встановлена прибережно-захисна смуга 25 м, яку необхідно врахувати при проектуванні. На території проектування знаходяться водовідвідні канали та канали, які потребують впорядкування, розчистки.

Проектуєма територія не обладнана інженерними системами, мережами та комунікаціями.

Характеристика територій природно-заповідного фонду, інших територій природоохоронного призначення та екомережі.

Територія населеного пункту – міста Біляївка, з усіх сторін крім північно-східної межує з територією Нижньодністрівського національного природного

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										38
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

парку. Територія Нижньодністровського НПП входить до складу природно-заповідного фонду України та охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Територія житлового кварталу, що проектується межує з функціональною зоною стаціонарної рекреації території Нижньодністровського НПП. Рішенням Біляївської міської ради «Про погодження проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж території Нижньодністровського національного природного парку» №543-29/VII від 25 січня 2018 року було погоджено зазначений проект та погоджено карту ( Малюнок 1 ), де встановлена зона стаціонарної рекреації, згідно рішення НТР Нижньодністровського НПП від 29.07.2016 року. Тому при використанні території житлового кварталу необхідно враховувати положення та правила, зазначені в ст. 21, 22 Закону України « Про природно-заповідний фонд України» та дотримуватись положення про рекреаційну діяльність у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду України, яке затверджене Наказом МІНІСТЕРСТВОМ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА УКРАЇНИ №330 від 22.06.2009 року.

Малюнок 1



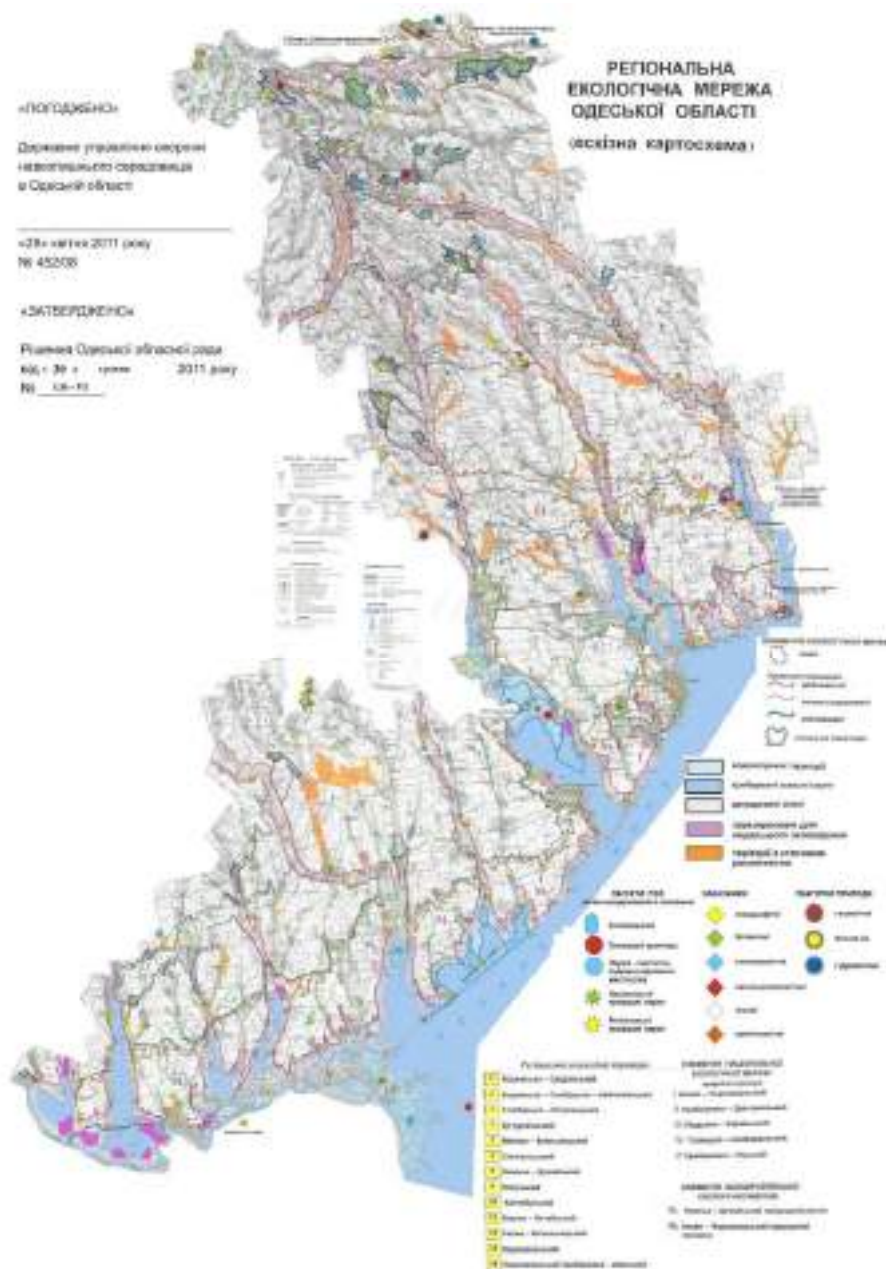
Відповідно Регіональної схеми формування екологічної мережі Одеської області (Малюнок 2), затвердженої рішенням Одеської обласної ради від 20.05.2011 року №136-VI місто Біляївка Одеської області з південно-західної частини межує з Прибережно-Дністровським природним коридором національної екологічної мережі та Кучурганським регіональним екологічним коридором. Формування, збереження та раціональне, невиснажливе використання екологічної мережі регулюється Законом України «Про

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			39

екологічну мережу України», постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 року №1196 «Про затвердження Порядку включення територій та об'єктів до переліків територій та об'єктів екологічної мережі». Відповідно до п.4 ст. 15 ЗУ «Про екологічну мережу України» регіональні та місцеві схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі є основою для розроблення усіх видів проектної документації при здійсненні землеустрою, у розробці містобудівної документації, а також здійсненні господарської та іншої діяльності.

Малюнок 2



Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 40

На прилеглий території до ділянки проектування з північно-східної сторони склалася малоповерхова садибна забудова, яка представлена житловими будинками садибного типу з присадибними ділянками.

Ділянка під розміщення житлового кварталу вільна від забудови, надана у довгострокову оренду (договір оренди землі від 21.12.2007р. кадастровий номер: 5121010100:02:003:0309) загальною площею 12,00 га з цільовим призначенням – для іншої житлової забудови для будівництва котеджного містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних жилих будинків громадян, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного забезпечення жилих будинків та інших об'єктів загального користування), на якій відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури. Відповідно до Генерального плану (рішення Біляївської міської ради від 12.10.2017 року №435-26/VII) ділянка знаходиться на території садибної забудови.

Територія в межах проектування інженерним обладнанням не забезпечена але знаходиться поряд (вздовж) вулиці Кіпенко, по якій проходять необхідні інженерні мережі водопостачання, електропостачання. Підключення до мережі водовідведення дозволене до самопливного колектору діаметром 500 мм на перехресті вулиць Кіпенко та Московської.

Озеленення території проектування знаходиться в незадовільному стані і потребує значного оновлення. Територія в даний час занедбана і крім існуючих дерев, заросла порослю і бур'янами, трапляється сухостій та аварійні дерева. Практично відсутній догляд за цією територією. У зв'язку з цим благоустрій поступово руйнується.

Існуючі планувальні обмеження відображені в графічній частині на основі отриманих вихідних даних (топографічна зйомка).

До планувальних обмежень, які діють на даній території відносяться:

- прибережна захисна смуга від водовідвідного каналу, який знаходиться поза територією ДПТ але ПЗС від нього, яка буде запропонована проектом впливає на частину його території;
- червоні лінії вулиці Кіпенко, лінії забудови по вулиці Кіпенко.

На ділянці проектування та на суміжних територіях не передбачається розміщення будь-яких виробничих та комунально-складських об'єктів.

Відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012р. №1051, не зареєстровано.

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

Навколо проектованої ділянки розміщені озеленені території. Промислові та складські об'єкти, що можуть здійснювати негативний вплив на загальний

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										41
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

екологічний стан навколишнього середовища на території ДПТ відсутні. Із планувальних обмежень, що розповсюджуються на проєктовану територію ДПТ є прибережно-захисна смуга від існуючого водовідвідного каналу - 25 метрів. Інші джерела, які б стали наслідком виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електронних полів, іонізуючих випромінювань відсутні. Також відсутні на території проєктування ДПТ зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань.

В цілому стан навколишнього середовища на території проєктування можна характеризувати як задовільний.

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

Основні чинники та критерії для визначення найважливіших екологічних проблем проєктуємого житлового кварталу.

- забезпеченість якісною питною водою;
- відсутністю централізованої каналізаційної системи кварталу;
- загрозою підтоплення за відсутності упорядкованого поверхневого водозбору зливових та талих вод;
- забрудненням атмосферного повітря викидами забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними та пересувними (автомобільного транспорту) джерелами;
- відсутністю системи санітарної очистки території (збір твердих побутових відходів роздільним методом).

Визначення найважливіших екологічних проблем:

а) Забруднення атмосфери викидами забруднюючих речовин від промислових підприємств та автотранспорту.

На проєктуємій території розміщення промислових підприємств не передбачається.

На стан атмосферного повітря території ДПТ впливають викиди пересувних джерел – автомобільний транспорт.

Надходження шкідливих речовин від автотранспорту домінують над викидами від стаціонарних джерел, майже в усіх районах та містах області і складають 80 відсотків від загальної кількості забруднюючих речовин, що надходять в атмосферне повітря.

б) Забруднення гідросфери скидами стічних вод промислових підприємств і комунально-побутовими стічними водами.

Великою проблемою з точки зору погіршення якості води у водоймах області є скидання забруднених стічних вод у водні об'єкти.

На проєктуємій території розміщення промислових підприємств не передбачається. Не забезпеченість проєктуємого житлового кварталу

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

					001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 42
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



централізованою системою каналізації може призвести до забруднення земель і підземних водоносних горизонтів.

в) Підтоплення територій

За відсутності упорядкованого поверхневого водозбору зливових та талих вод може виникнути загроза підтоплення території ДПТ.

г) Поводження з відходами.

Відсутність роздільного збирання відходів робить у багатьох випадках тверді побутові відходи рівнозначними з промисловими за характером та наслідками впливу на довкілля та здоров'я населення. Морфологічний склад побутових відходів з кожним роком ускладнюється, включаючи в себе все більшу кількість екологічно небезпечних компонентів та речовин. Проблема екологічної небезпеки твердих побутових відходів торкається всіх стадій поводження з ними, починаючи зі збирання і транспортування та закінчуючи підготовкою до використання утильних компонентів, знищенням або похованням фракцій, які не використовуються.

Величезні обсяги накопичень небезпечних відходів несуть реальну небезпеку для населення і навколишнього середовища.

Відсутність належної системи санітарної очистки, яка б забезпечувала регулярний вивіз і знешкодження побутових відходів може призвести до стихійних звалищ.

### **SWOT- аналіз території виконання ДПТ з огляду на можливості сталого розвитку**

Таблиця

<b>Внутрішні фактори</b>	
<b>Сильні (S)</b>	<b>Слабкі (W)</b>
<p>Вигідне географічне положення, зокрема: близькість Нижньодністровського Природного Парку між річками Дністер та Турунчук;</p> <p>близькість траси міжнародного значення; близькість державного кордону; близькість до обласного центру.</p> <p>Впровадження заходів з підвищення охорони довкілля.</p> <p>Вдосконалення та розвиток інженерної та транспортної інфраструктур.</p>	<p>Забруднення атмосферного повітря пересувними джерелами.</p> <p>Забруднення гідросфери, земель скидами стічних вод за відсутності централізованого каналізування кварталу та за відсутності систем поверхневого водовідведення, санітарної очистки.</p>
<b>Зовнішні фактори</b>	
<b>Можливості (O)</b>	<b>Ризики (T)</b>
<p>Залучення інвестицій, зокрема на інженерні, природоохоронні проекти.</p>	<p>Соціально-політична нестабільність.</p> <p>Відповідальність за недбале поводження з природними ресурсами.</p>

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

					001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 43
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

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

Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язаних із запобіганням негативного впливу на здоров'я населення полягають: в забезпеченні населення кварталу якісною питною водою в кількості згідно розрахунку; в організації централізованої системи каналізування кварталу; в організації системи зливової каналізації; усунення, або зменшення дії чинників забруднення атмосферного повітря; в організації системи роздільного збору побутових відходів дотримуючись Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».

Шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування – ДПТ - полягають в визначенні принципів рішень розвитку, планування, забудови та іншого використання території кварталу, вказаних на основному кресленні, схемах інженерного обладнання, інженерної підготовки та захисту території кварталу, а саме:

- для забезпечення жителів кварталу якісною питною водою в кількості згідно розрахунку на перспективу ДПТ пропонується підключення проектних мереж до централізованого водопостачання міста Біляївка у відповідності з вимогами ДБН В.2.5-74: 2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;

- спорудження системи централізованої каналізації проектуемого кварталу з подальшим його підключенням до колектору діаметром 500 мм на перетині вулиць Кіпенко та Московської у відповідності з вимогами ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;

- передбачається система лінійного поверхневого водовідведення житлового кварталу, що складається з лотків з дощоприймальними решітками та пісковловлювачів у відповідності до ДСТУ-Н Б В.2.5-61:2012 «Настанова з улаштування систем поверхневого водовідведення», яка призначена для збирання і відведення дощового поверхневого стоку з невеликих по площі (загальна площа житлового кварталу складає 12 га) басейнів водозбору у існуючу систему дощової каналізації міста Біляївка по вулиці Кіпенко;

- організовується роздільний збір побутових відходів у відповідності до Наказу МОЗ № 145 від 17.03.2011р. «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць», Закону України «Про відходи». Збір відходів передбачається роздільним методом, на визначених детальним планом майданчиках сміттєзбірників. Передбачається використання планувальних модулів на 2 контейнери (0,8 м<sup>3</sup>) кожен наземного способу збирання в кількості 3 шт. (11 м<sup>2</sup> x 3) відповідності до Таблиця 6.5

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оп.	

									001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						44

ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ». Майданчики ТПВ обладнуються твердим покриттям та огорожею.

Норма утворення побутових відходів на 1 людину - 350 кг (2,5 м<sup>3</sup>) на рік, сміття з удосконаленого покриття доріг та площ з 1 м<sup>2</sup> площі – 3 кг (0,005 м<sup>3</sup>) на рік, садові відходи від зелених насаджень з 1 м<sup>2</sup> площі – 0,008 м<sup>3</sup> у відповідності до п.11.2 Таблиця 11.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ». У м. Біляївка існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення, що здійснюється комунальним підприємством міста. Вивіз твердих побутових відходів здійснюється на полігон. Для виконання санітарного очищення використовуються спеціалізована техніка, снігоприбиральні машини.

Із планувальних обмежень, що розповсюджуються на проєктовану територію ДПТ є прибережно-захисна смуга від існуючого водовідвідного каналу - 25 метрів.

Контроль за створенням прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх територій здійснює виконавчий комітет міської Ради і державні органи охорони навколишнього природного середовища.

Виконавчий комітет міської Ради зобов'язаний доводити до відома населення, всіх заінтересованих організацій рішення щодо меж прибережних захисних смуг, а також режиму, який діє на цих територіях (ст. 88 Водного Кодексу України).

6. Опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових, постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків.

Незабезпеченість, або забезпеченість в недостатній кількості якісною питною водою жителів кварталу, відсутність централізованого водовідведення може призвести до розповсюдження інфекційних хвороб, до порушень епідемічної безпеки.

Відсутність регулювання викидів стаціонарними, пересувними джерелами методом обмеження, тимчасової заборони (зупинення) або припинення відповідно до ст.12 ЗУ «Про охорону атмосферного повітря» господарської чи інших видів діяльності, пов'язаних з порушенням умов і вимог до викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря і рівнів впливу фізичних та біологічних факторів на стан атмосферного повітря, може призвести: до порушення екологічної безпеки, створення несприятливого середовища життєдіяльності; до шкідливого впливу атмосферного повітря на здоров'я людей та навколишнє природне середовище.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 45
			Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



Відсутність систем поверхневого водовідведення та санітарної очистки може призвести до забруднення земель і джерел водопостачання, підземних водоносних горизонтів, не уможливило досягнення мети дотримання сприятливих умов проживання населення, функціонування інфраструктури кварталу. Системи поверхневого водовідведення забезпечують інженерний захист територій, кварталів забудови, окремих будівель та споруд від затоплення водами поверхневого стоку, а також є попереджувальним заходом від підтоплення ґрунтовими водами (відповідно до вимог ДБН В.1.1-25).

7. Заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування.

#### Охорона атмосферного повітря

Заходи для забезпечення нормативного стану атмосферного повітря під час будівництва включають:

- влаштування необхідних огорожень будівельного майданчика (охоронних, захисних або сигнальних);
- контроль за точним дотриманням технології провадження робіт. Розосередження в часі роботи машин і механізмів;
- виключення роботи машин та механізмів на холостому ході;
- влаштування тимчасових внутрішньо майданчикових доріг, по можливості, використовуючи існуючі дороги для зменшення утворення пилу.

#### Заходи щодо зменшення шуму та вібрації

Основними джерелами шуму та вібрації при будівництві є будівельна техніка та автотранспорт. Заходи для зменшення впливу шуму та вібрації на прилеглі території та на території будівельного майданчику включають:

- заборона робіт у районах житлової забудови в нічний час за винятком випадків, коли розпочаті будівельні роботи не можуть бути призупинені;
- будівельне устаткування, яке має вібрацію, повинне бути обгороджене і бути максимально віддаленим від найближчої житлової забудови.

#### Охорона поверхневих і підземних вод

Вплив на поверхневі та підземні води під час рекультивації та будівництва можливий під час аварійних проливів палива і мастил працюючих механізмів. Заходи для забезпечення нормативного стану поверхневих і підземних вод під час будівництва включають:

- влаштування будівельного майданчику з твердим покриттям та оснащення робочих місць інвентарними контейнерами для збирання побутових та будівельних відходів;
- улаштування систем дощової каналізації;
- організація водовідведення дощових та талих вод з території проекрованої ділянки;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

																				Арк.	
																					46
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата																	

- використання зворотної системи з очисними спорудами для будівельних потреб;

- не допускати попаданню нафтопродуктів у ґрунти;

- зливання паливно-мастильних матеріалів в спеціально відведені та обладнані місця.

При розробці ДПТ житлового кварталу було визначено території для розміщення головних споруд інфраструктури: каналізаційних насосних станцій (КНС) господарсько-побутової каналізації. Була визначена територія під розміщення КТП та ДЕС.

Навколо цих об'єктів встановлено проектні планувальні обмеження у вигляді санітарно-захисних зон (СЗЗ). Розмір СЗЗ визначено для насосних станцій на каналізаційних мережах (КНС) – 20 м.

На всіх самопливних і напірних каналізаційних мережах визначити захисні охоронні зони (ЗОЗ) розміром 5м. При прокладанні самопливних каналізаційних мереж на глибині менше 4 м розмір ЗОЗ можна зменшити до 3м. Метою встановлення захисних охоронних зон навколо каналізаційних мереж є попередження травматизму, інших прикрих випадків при виникненні аварійних ситуацій на них.

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

#### Розгляд альтернативних варіантів.

##### *Відомості щодо технічних альтернатив.*

В контексті стратегічної екологічної оцінки детального плану території з метою розгляду альтернативних планувальних рішень та їх екологічних наслідків були прийняті два сценарії , а саме:

- альтернативний варіант №1 «Нульовий сценарій»;

- альтернативний варіант №2 «Впровадження планової містобудівної діяльності, передбаченої детальним планом».

##### *Альтернативний варіант №1 «Нульовий сценарій».*

Цей сценарій не надає можливості розвитку, планування, забудови та іншого використання території міста Біляївка у відповідності з Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» та іншими діючими Законами України, державними будівельними нормами, пожежними та санітарними нормами і правилами. Дані обставини можуть створювати умови хаотичної, найчастіше несприятливої тенденції забудови щодо стану довкілля, здоров'я населення.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.						Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ			

Відсутність систем поверхневого водовідведення та санітарної очистки може призвести до забруднення земель і джерел водопостачання, підземних водоносних горизонтів, що не уможливило досягнення мети дотримання сприятливих умов проживання населення, функціонування інфраструктури міста Біляївка. Незабезпеченість якісною питною водою, відсутність централізованого водовідведення може призвести до розповсюдження інфекційних хвороб, до порушень епідемічної безпеки.

Отже, результати проведеної стратегічної екологічної оцінки призводять до висновку, що при «Нульовому сценарії» подальший розвиток міста Біляївка Одеської області є очевидно не вигідним і навіть небезпечним. Ця альтернатива веде до погіршення екологічної ситуації, неефективного використання земельних ресурсів, хаотичної забудови та погіршення міського ландшафту в цілому.

*Альтернативний варіант №2 «Впровадження планової діяльності, передбаченої детальним планом території».*

Детальним планом території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської визначаються принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території міста Біляївка.

Положеннями ДПТ пропонуються освоєння вільної від забудови території для містобудівних потреб міста Біляївка у повній відповідності до діючих Законів України, державних будівельних норм, пожежних та санітарних норм і правил.

Проектними рішеннями детального плану передбачена деталізація та уточнення положень Генерального плану м. Біляївка. Пропозиції щодо забудови та використання території базуються на комплексному підході до планування. Мета цих заходів - упорядкування використання території з метою створення умов для розвитку та покращення міського середовища, єдиного багатofункціонального міського простору. Структура майбутньої забудови, її характеристики, визначені виходячи з аналізу функціональної організації території, об'ємно-просторового сприйняття будівель і їх комплексів, структури основних потоків транспортного обслуговування і потребах в його вдосконаленні, центрів тяжіння людських потоків, з урахуванням комплексу основних заходів з благоустрою і впорядкування архітектурного середовища.

За функціональним використанням територія житлового кварталу що проектується розподілена на: житлову забудову, громадську забудову, забудову об'єктів інженерної інфраструктури. Житлова забудова розміщується в межах червоних ліній вулиці Кіпенко, внутрішньо кварталних

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оп.	

									001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						48

проїздів і в межах запропонованої проектом прибережено-захисної смуги від водовідвідних каналів. Проектований квартал забудовується житловими будинками садибного типу з розміром присадибних ділянок – 0,05-0,08 га. Громадська забудова розміщується переважно вздовж вулиці Кіпенко та складається з дошкільного навчального закладу на 90 місць, магазину продовольчих та непродовольчих товарів, готельного комплексу, елінгу, магазину автозапчастин. Об'єкти інженерної інфраструктури розміщується на протязі вулиці Кіпенко складаються з дизельної електростанції (ДЕС), комплектної трансформаторної підстанції (КТП) та каналізаційно-насосних станцій (КНС).

Навколо об'єктів інженерної інфраструктури встановлюються планувальні обмеження у вигляді зон санітарної охорони (ЗСО), санітарно-захисних зон (СЗЗ), зон санітарних розривів (ЗСР), санітарно-захисні смуги (СЗС), захисні охоронні зони (ЗОЗ).

Реалізація всіх положень ДПТ в подальшому дозволить забезпечити сталий та безпечний, комфортний розвиток міста Біляївка в цілому.

Проаналізувавши дані альтернативи можна зробити висновок, що при альтернативі відмови від реалізації детального плану території (Нульова альтернатива) стан довкілля в цілому не поліпшиться, а навпаки, призведе до поступового занепаду території розміщення житлового кварталу з погіршенням умов життєдіяльності населення.

9. Заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

Замовник згідно ст. 17 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у межах своєї компетенції здійснює моніторинг наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

Мета проведення моніторингу вперш за все виявляти зміни, котрі мають місце в процесі впровадження детального плану, зокрема негативні зміни та потенційно небезпечні сигнали. Виявлення негативного впливу повинно супроводжуватись впровадженням пом'якшуючих заходів с чітким додержанням норм чинного законодавства.

Моніторинг, як комплексний захід спостереження за змінами стану довкілля повинен використовувати всі доступні методи, а саме:

- аналіз статистичної інформації
- візуальне спостереження (з фотофіксацією)
- забір проб та лабораторні випробування.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										49
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

Моніторинг стану довкілля це перманентний процес, який триває постійно у різних проявах та на різних ділянках міста відображує поточний стан довкілля (включаючи здоров'я та умови життя населення), його зміни та сприяє накопиченню інформації для аналізу і подальшого планування розвитку.

Моніторинг базується на розгляді обмеженого числа пріоритетних показників за кожним зі стратегічних напрямів і аналізі досягнення запланованих результатів (Табл. 9.1).

Табл. 9.1.

Екологічна проблема	Контрольний критерій	Метод контролю	Періодичність контролньн.
1	2	3	4
<b>Акустичне повітря</b>			
Відповідність стану повітря нормам та контроль ГДК шкідливих речовин	Відповідність стану повітря нормам	Статистичне спостереження, Контрольні виміри	Раз на рік
<b>Водний басейн</b>			
Стан природних водойм	Вміст шкідливих речовин. Перевищення ГДК	Візуальний нагляд та статистичне спостереження	Раз на рік
Якість питної води	Відповідність води санітарним нормам	Лабораторні випробування	Періодично
<b>Стан ґрунтів</b>			
Стан ґрунтів	Рівень забруднення	Лабораторні випробування	Раз на рік
Деградація ґрунтів	Наявність ерозії. Площа деградованих ґрунтів	Візуальний нагляд	Періодично
<b>Поводження з відходами</b>			
Забруднення території	Наявність несанкціонованих сміттєзвалищ	Візуальний нагляд	Періодично
<b>Стан здоров'я населення</b>			
Захворюваність	Захворюваність по видам захворювань	Статистичне спостереження	Раз на рік

Результати моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення Замовник оприлюднює на своєму офіційному веб-сайті в мережі Інтернет один раз на рік.

У разі виникнення не передбачених звітом про стратегічну екологічну оцінку негативних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, Замовник вживає заходів для їх усунення.

Одним із заходів для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля є участь громадськості у

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

прийняті екологічно важливих рішень, що стосується охорони та раціонального використання навколишнього природного середовища.

Громадськість повинна не тільки брати участь у конкретних акціях з охорони довкілля, а й повинна мати можливість здійснювати громадський контроль за рішеннями влади щодо її діяльності та бути причетною до державних справ з охорони і покращення навколишнього природного середовища.

Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначається право громадян на вільний доступ до інформації про стан навколишнього природного середовища (екологічна інформація) та вільне отримання, використання, поширення та зберігання такої інформації, за винятком обмежень встановлених законом.

Організація та порядок здійснення екологічного інформаційного забезпечення, його форми та методи, вимоги та інші питання екологічного інформування регулюються Законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про інформацію», «Про екологічну експертизу», Орхуською конвенцією «Про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля», Положенням про державну систему моніторингу довкілля.

10. Опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

Ймовірні транскордонні наслідки для довкілля при реалізації детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської відсутні.

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

У звіті про стратегічну екологічну оцінку документу державного планування на місцевому рівні - детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської приведено оцінку впливів на довкілля об'єкту планованої діяльності в районі його розташування.

Метою стратегічної екологічної оцінки є сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони довкілля, безпеки життєдіяльності населення та охорони його здоров'я, інтегрування екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування.

Стратегічна екологічна оцінка здійснюється на основі принципів законності та об'єктивності, гласності, участі громадськості, наукової

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										51
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ					

обґрунтованості, збалансованості інтересів, комплексності, запобігання екологічній шкоді, довгострокового прогнозування, достовірності та повноти інформації у проекті детального плану території (ДПТ).

Проект ДПТ розробляється з метою визначення територіального розвитку на проектних період з урахуванням перспектив, обґрунтованих раціональним використанням проектною територією.

### **15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 ДО 7 РОКІВ.**

До заходів щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років належать, перш за все, загальні роботи по інженерній підготовці території.

Це роботи з вертикального планування, розбивка і будівництво проїздів, впорядкування, розчистка, берегоукріплення існуючих водовідвідних каналів, роботи по відведенню дощових і талих вод, виконання робіт по прокладці загальних інженерних мереж та будівництво всіх необхідних споруд на них (КНС, КТП, ДЕС тощо). Також детальним планом передбачається будівництво індивідуальних садибних будинків, громадських будинків і споруд – готельного комплексу, елінгу, магазину автозапчастин, дошкільного навчального закладу, магазину продовольчих та непродовольчих товарів, автостоянки тимчасового зберігання автомобілів.

Примітка:

1. Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19 п.3) «на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід’ємною частиною детального плану території».

### **16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.**

1. Рішення Біляївської міської ради Одеської області від 12 жовтня 2017 року №435-26/VII «Про програму розроблення (оновлення) містобудівної документації м. Біляївка, с. Майори та с-ща Повстанське на 2017-2018 роки та продовження терміну дії містобудівної документації»

2. Рішення Біляївської міської ради Одеської області від 03 липня 2015 року №815-44/VI «Про надання згоди на розробку детального плану території».

3. Завдання на розроблення детального плану території.

4. Копія фрагменту затвердженої містобудівної документації - генеральний плану м. Біляївка Одеської області (рішення Біляївської міської ради від 12.10.2017 року №435-26/VII).

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

					001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		52







УКРАЇНА



БІЛЯЇВСЬКА ОБ'ЄДНАНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

БІЛЯЇВСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**Р І Ш Е Н Н Я**

**Про Програму розроблення (оновлення) містобудівної документації м.Біляївка, с.Майори та с-ща Повстанське на 2017-2018 роки та продовження терміну дії містобудівної документації**

Згідно зі ст.43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.12 Закону України «Про основи містобудування», ст.10, 16, 17, 18, 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та з метою реалізації довгострокової стратегії планування та забудови територій населених пунктів, визначення умов та обмежень використання територій та планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населених пунктів, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, Біляївська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Програму розроблення (оновлення) містобудівної документації м.Біляївка, с.Майори та с-ща Повстанське на 2017-2018 роки.
2. Продовжити термін дії містобудівної документації м.Біляївка, с.Майори та с-ща Повстанське на період коригування або розробки нової.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань екології, земельних відносин, раціонального використання земельних і природних ресурсів (голова комісії О.О.Гіжця).

Біляївський міський голова

М.П.Бухтіяров

№ 435-26 / VII від 12 жовтня 2017 року  
м.Біляївка



ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО  
12 жовтня 2017 року  
Л.В. Бухтіяров

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 54
-------	------	----------	--------	------	---------------------	------------



УКРАЇНА



БІЛЯЇВСЬКА ОБ'ЄДНАНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

БІЛЯЇВСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**Р І Ш Е Н Н Я**

**Про надання згоди на розробку детального плану території**

Згідно зі ст.31 п.6 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.12 Закону України «Про основи містобудування», ст.16, 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та розглянувши клопотання житлово-будівельного кооперативу «Мала Венеція» щодо розроблення детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м.Біляївка, Біляївська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Виступити замовником розроблення детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м.Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.
2. Визнати джерелом фінансування розроблення містобудівної документації за рахунок житлово-будівельного кооперативу «Мала Венеція».
3. Ініціатору зацікавленого в розробці містобудівної документації, житлово-будівельному кооперативу «Мала Венеція», звернутися до суб'єкта господарювання, які мають в своєму складі архітектора, що має кваліфікаційний сертифікат та замовити розробку містобудівної документації.
4. Укласти трьохсторонній договір про розроблення детального плану території.
5. Розроблену в установленому законодавством порядку містобудівну документацію – детальний план розглянути на громадських слуханнях щодо врахування громадських інтересів відповідно до ст.21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
6. Після проведення громадських слухань містобудівну документацію - детальний план затвердити на сесії Біляївської міської ради.

II. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань екології, земельних відносин, раціонального використання земельних і природних ресурсів (голова комісії В.І.Тичкова).

Біляївський міський голова

(підпис)

М.П.Бухтіяров



03 липня 2015 року

Начальник управління містобудування,  
земельного господарства та комунального майна  
Біляївської міської ради

Т.В.Молодід

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

**ПОГОДЖЕНО:**

Директор  
 ПРИВАТНЕ ПІДПИСМСТВО  
 «УКРПРОЕКТ НВУ»  
 \_\_\_\_\_ К. С. Українська  
 № 06 від 08 08 2020р.  
 М.П.



**ЗАТВЕРДЖЕНО:**

Міський голова  
 Біляївської міської ради  
 Одеської області  
 \_\_\_\_\_ М. П. Бухтіяров  
 № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 2020р.  
 М.П.



**ПОГОДЖЕНО:**

Голова  
 Обслуговуючого Кооперативу «Житлово-  
 будівельний кооператив «Мала Венеція»  
 \_\_\_\_\_ Н. В. Матюшкін  
 № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 2020р.  
 М.П.



**ЗАВДАННЯ  
 на розроблення детального плану території  
 житлового кварталу з неовним комплексом громадського обслуговування  
 в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської**

1.	Підстава для проєктування	1. Рішення Біляївської міської ради Біляївського району Одеської області від 03.07.2015 р. №815-44/VI. 2. Договір № <u>02-20</u> від « <u>06</u> » <u>08</u> 20 <u>20</u> р.
2.	Замовник детального плану	Біляївська міська рада Одеської області Адреса: м. Біляївка, просп. Незалежності, буд 9. Поштовий індекс: 67602.
3.	Розробник детального плану	ПП «УКРПРОЕКТ НВУ» код ЄДРПОУ 36680359 Адреса: 67700, Одеська область, м. Білгород-Дністровський, вул. Михайлівська, 27. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА №001697) тел. 097-755-36-51.
4.	Строк розроблення детального плану	Згідно Договору № <u>02-20</u> від « <u>06</u> » <u>08</u> 20 <u>20</u> р.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 56



5.	Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи	Розробка в один етап.
6.	Строк першого та розрахункового етапу проекту	-
7.	Мета розроблення детального плану	Облаштування території у межах розробки детального плану території для розміщення кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування, формування принципів планувальної організації.
8.	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	У відповідності до ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
9.	Склад текстових матеріалів	У відповідності до ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
10.	Перелік основних техніко-економічних показників	Площа земельної ділянки 12,0 га.
11.	Особливості вимог до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішохідів	Територію проектування забезпечити необхідними потужностями та комунікаціями 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 надійшли замовником, у т. ч. топогеодезична основа	Згідно Додатку Б ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
14.	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	Не передбачається.
15.	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів під час розроблення детального плану території за межами населеного пункту	Відсутні (розробка в межах міста).

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

16.	Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)	Відсутні.
17.	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	Не передбачається.
18.	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	Графічні матеріали: 3 кольорових примірники на паперових носіях; Текстові матеріали: 3 примірники пояснювальної записки на паперовому носії; 1 примірник графічних та текстових матеріалів на оптичному диску в форматі *.jpg, *.pdf.
19.	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	Графічні матеріали на електронних носіях у форматі *.jpg або *.pdf. Текстові матеріали на електронних носіях у форматі *.doc або *.pdf.
20.	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	Виконання креслень в програмі AutoCAD формату dwg.
21.	Додаткові вимоги	1. Відповідно до ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план підлягає проведенню громадських слухань щодо врахування громадських інтересів. 2. Відповідно до ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план підлягає розгляду на містобудівній раді. 3. Відповідно до ч. 10 ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план затверджується Біляївською міською радою.

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.



Д. о. Головного архітектора міста

Т. В. Мелодід

Головний архітектор проекту

Д. В. Український

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
-------	------	----------	--------	------





## Договір оренди землі

м. Білявівка Одеської області

"21" грудня 2007 року

**Орендодавець** – Білявівська міська рада Білявівського району Одеської області в особі міського голови Бухтірєва Михайла Петровича, діючого на підставі ст.42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та частини 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, з одного боку, та **Орендар** – обслуговуючий кооператив „Житлово-будівельний кооператив „Мала Венеція” в особі керівника Матюшикіна Володимира Васильовича, який діє на підставі Статуту, зареєстрованого Білявівською районною державною адміністрацією 15 грудня 2006 року за № 1531102000001016 (Юридична адреса: 67624, Одеська область, Білявівський район, с. Дачне, вул. Колгоспна, 29. Ідентифікаційний код: 34784311) з другого, уклали цей договір про нижчезазначене:

### Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку цесельсько-господарського призначення – землі житлової та громадської забудови Білявівської міської ради, яка знаходиться за адресою: м. Білявівка, вул. Кіренка, бл. на території Білявівської міської ради (в межах населеного пункту) Білявівського району Одеської області згідно рішення від 11 жовтня 2007 року № 443-14 У.

### Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 12,000 га пасовища.

3. На земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна відсутній.

Інші об'єкти інфраструктури на даній ділянці відсутні.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 1600971,92 гривень, згідно з технічною документацією про нормативну грошову оцінку населеного пункту міста Білявівка.

5. Земельна ділянка, яка передається в оренду має такі недоліки, що можуть перешкодити її ефективному використанню немає, всі можливі перешкоди ефективному використанню земельної ділянки та її цільовим призначенням, не виявлено.

6.Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

### Строк дії договору

7. Договір укладено на **49 (сорок дев'ять)** років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

### Орендна плата

8. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі в розмірі 2 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить 3201944 (тридцять дві тисячі дві з половиною тисячі 44 копійки) в рік, згідно пункту з протоколу засідання постійної комісії з питань екології, земельних відносин та раціонального використання природних ресурсів від 16 січня 2008 року.

9. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

10. Орендна плата вноситься у такі строки наміськими в розмірі 1/12 частини річної орендної плати на р/р ВДК у Білявівському районі Одеської області № 332148812700112 в банку ВДК в Одеській області, МФО 828011, код платіжів 13050200 не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітряним.

11.Розмір орендної плати переглядається один раз у два роки, у рік:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;

- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення статусу орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

-в інших випадках, передбачених законом.

12. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором справляється пеня, згідно чинного законодавства, діючого на день виникнення платіжового боргу.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

60

### Умови використання земельної ділянки

13. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва катедрального містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних житлових будинків громадян, громадських будівель і споруд, мережі і споруд інженерного забезпечення житлових будинків та інших об'єктів загального користування).

14. Цільове призначення земельної ділянки землі житлової та громадської забудови.

15. Умови збереження стану об'єкта оренди: забороняється самовільна забудова земельної ділянки.

### Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

16. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням проекту відведення.

Організація розроблення проекту відведення і витрати, пов'язані з ним, покладаються на орендаря.

17. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду заборона зміни цільового призначення ділянки.

18. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у тижневий строк після державної реєстрації цього договору за актом її приймання – передачі.

### Умови повернення земельної ділянки

19. Після припинення дії даного договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

20. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

21. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

22. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

#### Збитками вважаються :

- фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

23. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

### Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

24. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

25. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

### Інші права та обов'язки сторін

26. Права орендодавця: Білівська міська рада має право вимагати від ОК ЖБК „Мала Венеція“:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням, згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування, дотримання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;
- своєчасного внесення орендної плати;
- дотримання режиму санітарно – захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата





**Прикінцеві положення**

38. Цей договір набуває чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця – Білявській міській раді, другий у орендаря – ОК ЖБК „Мала Венеція” третій в органі, який провів його державну реєстрацію в Білявському районному відділі Одеської регіональної філії ДП „Центр державного земельного кадастру”.

*Нижче наведено частинками договору є:*

1. План земельної ділянки;
2. Акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
3. Акт приймання-передачі об'єкта оренди;
4. Витяг з протоколу засідання постійної комісії з питань екології, земельних відносень та раціонального використання природних ресурсів;
5. Копія рішення Білявської міської ради від 11 жовтня 2007 року № 443-14/У.

**Реквізити сторін**

**Орендодавець**

Білявська міська рада  
в особі міського голови  
Бухтарова Михайла Петровича  
згідного на підставі ст.42 Закону України  
"Про місцеве самоврядування в Україні" та  
частини 12 Перехідних положень Земельного  
кодексу України  
Місцезнаходження:  
67600, Одеська область Білявський район  
м. Білявка просп. Жовтневої революції, 9  
Ідентифікаційний код: 04527359

**Орендар**

Обслуговуючий кооператив „Житлово-  
будівельний кооператив „Мала Венеція” в  
особі керівника Матвійкіна Володимира  
Васильовича, який діє на підставі Статуту,  
характерного Білявському Районному  
державною адміністрацією 15 грудня 2006  
року за № 15311020000001016  
Місце проживання: 67624, Одеська область,  
Білявський район, с. Дачне, вул. Колосиста, 29  
Ідентифікаційний номер: 34784311



**Підписи сторін**

Договір зареєстровано в Білявському районному відділі Одеської регіональної філії ДП „Центр державного земельного кадастру”, про що у книзі записів реєстрації договорів оренди землі вчинено запис

15 грудня 2007 № 04.08.516 00302

Начальник Білявського районного відділу  
Одеської регіональної філії центру ДЗК



*(Handwritten signature)*

О.О.Фесюк

(підпис)

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
						63

**ВИТЯГ****з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Номер витягу                    НВ-5101948432015  
 Дата формування            06.05.2015  
 Надано на запит (запит)    Митлюккін Володимир Васильович  
   06.05.2015, ЗВ-5102146422015

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі  
 Кадастровий номер земельної ділянки    5121010100:02:003:0309

Загальні відомості про земельну ділянку  
 Кадастровий номер            5121010100:02:003:0309  
 Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)    Одеська область, Біляївський район, м. Біляївка, вулиця Кіпенко, б/н  
 Цільове призначення:        В.02.07 Для іншої житлової забудови  
 Категорія земель            Землі житлової та громадської забудови  
 Вид використання земельної ділянки    для будівництва котеджного містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних жилих будинків громадян, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного забезпечення жилих будинків та інших об'єктів загального користування)  
 Форма власності            Комунальна власність.  
 Площа земельної ділянки, гектарів    12.0000

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки  
 Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки    Інші документи, 03.12.2007;ТОВ "Квартал-82", Назарчук Л. О.  
 Орган, який зареєстрував земельну ділянку                    Біляївський районний відділ ОРФ ДП "Центр ДЗК"  
 Дата державної реєстрації земельної ділянки            15.05.2008

Співроз'яз. державного програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

Відомості про право власності / право постійного користування

Вид права: Право власності  
 Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки:  
 Найменування: Біляївська міська рада Біляївського району Одеської області  
 Реквізити документа, що посвідчує особу:  
 Податковий номер: 04527359  
 Місцезнаходження: 804, 67600, Одеська область, Біляївський район, м. Біляївка, проєкт. Жовтневої революції, 9  
 Документ, який є підставою для виникнення права: Рішення органу місцевого самоврядування Рішення міської ради Біляївська міська рада Біляївського району Одеської області 11.10.2007 443-14/V  
 Документ, що посвідчує право:

Відомості про оренду, суборенду

Орендар:  
 Прізвище, ім'я та по батькові/Найменування: Обслуговуючий кооператив "Житлово-будівельний кооператив "Мала Венеція"  
 Громадянство:  
 Реквізити документа, що посвідчує особу:  
 Податковий номер: 34784311  
 Місцезнаходження: 804, Одеська область, Біляївський район, с. Дісне, вул. Колгоспна, 29  
 Площа земельної ділянки, переданої в оренду: 12.0000 гектарів  
 Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права:  
 Дата державної реєстрації речового права: 15.05.2008  
 Строк дії речового права:

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №.1051, не зареєстровані.

Відомості про державного кадастрового реєстратора (нотаріуса), який надає платіжні квитанції за державного земельного кадастру про земельну ділянку

Спосіб за державною програмою забезпечення Державного земельного кадастру



Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

Витяг підготував та  
надав

В. О. Гігаріна, Управління Держземагентства у Білівському районі

Підпис:



Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						Арк.
								66
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ			



Опис меж:

Від А до Б землі Біляївської міської ради;  
Від Б до А землі загального користування  
(вулиця):

Умовні позначення:

Експлікація земельних угідь:

Усього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:			
	Пасовища всього	Пасовища всього	Пасовища всього	Пасовища всього
1	2	3	4	5
Площа земельної ділянки, гектарів 12,0000	1,6000	0,2800	0,6999	2,6000
	6	7	8	
	0,8000	0,6000	5,3200	

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

67

Відомості про Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки

Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки	Гагаріна В. О.
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який склав кадастровий план земельної ділянки	



Сторінка зі зобов'язанням публічного забезпечення Державною інформацією

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

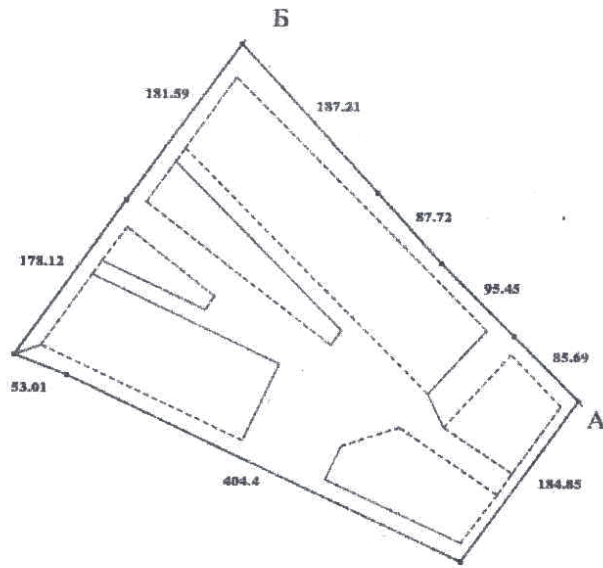
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 06.05.2015 р. № НВ-5101948432015

Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 5121010100:02:003:0309



Масштаб 1:5000

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

69



## Р І Ш Е Н Н Я

### Про погодження проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж території Нижньодністровського національного природного парку

Згідно з ст.26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, ст.12 Земельного кодексу України та розглянувши пропозицію постійної комісії з питань екології, земельних відносин, раціонального використання земельних і природних ресурсів щодо погодження проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж Нижньодністровського національного природного парку, який розроблений ТОВ «Південний інститут ґрунтів і ґрунтоведення», Біляївська міська рада

#### ВИРШИЛА:

1. Погодити Нижньодністровському національному природному парку проект землеустрою щодо організації і встановлення меж Нижньодністровського національного природного парку на території Білгород-Дністровського, Біляївського та Овідіюпольського районів Одеської області загальною площею 21311,1га з якої за рахунок земель Біляївської міської ради – 5372,5026га, при умові встановлення зони стаціонарної рекреації, згідно рішення НТР Нижньодністровського НПП від 29.07.2016 року

2. Погодити Нижньодністровському національному природному парку карту функціонального зонування території. У разі зміни рішення НТР Нижньодністровського НПП від 29.07.2016 року щодо зонування території, дане рішення сесії Біляївської міської ради втрачає силу.

3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань екології, земельних відносин, раціонального використання земельних і природних ресурсів (голова комісії Гіжиця О.О.).

Біляївський міський голова

М.П. Бухтіяров

№ 543-29/VII від 25 січня 2018 року  
м. Біляївка

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ			



ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКЕ ОБЛАСНЕ УПРАВЛІННЯ ВОДНИХ РЕСУРСІВ

ДНІСТРОВСЬКЕ МІЖРАЙОННЕ УПРАВЛІННЯ  
ВОДНОГО ГОСПОДАРСТВА

67654, Одеська область, Білгородський район, с. Мажки, вул. Богачева, 83; тел. 3-53-88, тел./факс 3-30-71,  
e-mail: DMUVG@ukr.net

15.11.2012 № 508  
На № 0123/4 від 08.11.2012

Житлово-будівельний кооператив  
«Мала Венеція» Митюшкіну В.В.

вул. Кіпенка, м. Білгород, Білгородський район,  
Одеська область

**ВИСНОВОК**

про інженерно-гідрологічне обстеження території

**Підстава для обстеження.**

Інженерно-гідрологічне обстеження території для виявлення факторів, що ускладнюють розбудову та експлуатацію території житлово-будівельного кооперативу «Мала Венеція», розташованого в межах м. Білгород Білгородського району Одеської області, здійснено відповідно до листа від ЖБК «Мала Венеція» від 8 листопада 2012 р. № 0123/4. Виконаним інженерно-гідрологічним обстеженням території встановлено наступне.

У геоморфологічному відношенні обстежена територія розташована на пониззі річкової долини, що має значне ерозійне розчленування і нестійкі завізи (насипи). Основні ґрунтоутворюючі породи – лесові та лесовидні суглинки. Стік атмосферних опадів не зарегульований.

Територія зазнає рубіжового впливу від щорічних весняних паводків. В зоні затоплення понад 4% забезпеченості шир затоплення складає понад два метри. В межах кооперативу розташована відкрита мережа каналів, яка сприяє відводу паводкових вод. Ложе каналів постійно замулюється річковими наносами та продуктами ерозії прилеглих ділянок, що викликає необхідність використання спеціальної техніки для ведення днопоглиблювальних робіт.

Ґрунти під схилами каналів розмиваються та просідають, що потребує їх підсилення та закріплення.

**Висновки та рекомендації**

Земельна ділянка ЖБК «Мала Венеція» знаходиться у зоні розповсюдження просідаючих і розмивних лесових ґрунтів. Водовідвідні споруди потребують щорічного оновлення. Ложе каналів замулюється, а т. ч. річковими наносами. Для стабільного функціонування і розвитку кооперативу на власній та прилеглий території потрібно проводити спеціальні днопоглиблювальні роботи.

Господарська діяльність в межах обстежених територій регламентується «Правилами по утриманню території з проявами небезпечних екзогенних геологічних процесів», затверджених облдержадміністрацією.

Подальше освоєння і забезпечення стабільного функціонування зазначеної території можливе за умови постійного оновлення водовідвідної мережі, регулярного заносу та відсилення ґрунту для берегоукріплення, ведення належних днопоглиблювальних робіт.

Начальник управління

І.О. Ротарь

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

230407 № 04/07-2153

ОБ „Житлово-будівельний кооператив  
„Мала Венеція”

**ВИСНОВОК**

Управління охорони об'єктів культурної спадщини обласдержадміністрації розглянуло надані матеріали попереднього погодження вибору земельної ділянки ОБ „Житлово-будівельний кооператив „Мала Венеція”, та повідомляє.

Згідно з висновками історико-архівних досліджень зазначеної території, управління попередньо погоджує вибір земельної ділянки ОБ „Житлово-будівельний кооператив „Мала Венеція” під будівництво котеджного містечка з інфраструктурою, загальною площею 12,00 га (насовища) із земель житлової та громадської забудови (землі інше) м. Білківка по вул. Кіпенка, б/н, Білківського району, Одеської області.

Відповідно до ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», у випадку виявлення в процесі проведення земляних робіт об'єктів археологічного характеру, необхідно припинити подальші роботи та протягом однієї доби повідомити про це управління охорони об'єктів культурної спадщини.

Заступник начальника управління



*В.Ю. Сунцов*

Інк. Присяжност О.М.  
31-08-09

УКРАЇНА 80045 м.Одеса, вул.Труханів, 43 тел. (048) 722-22-78 факс (0482) 34-52-52  
E-mail: news@oao.dp.ua

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
-------	------	----------	--------	------



УКРАЇНА

БІЛЯЇВСЬКА ОБ'ЄДНАНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА  
БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА



БІЛЯЇВСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

67602 м. Біляївка, проспект Незалежності, 9, Одеської області, тел/факс 2-18-81, e-mail: [biyajivka\\_og@ukr.net](mailto:biyajivka_og@ukr.net)

№ 10-16/533 від 04.04 2020 року

Департамент охорони здоров'я  
Одеської обласної державної  
адміністрації

Департамент екології та природних  
ресурсів Одеської обласної державної  
адміністрації

### Заява

Про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки документу державного планування детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.

#### 1. Інформація про замовника.

Замовником стратегічної екологічної оцінки є Біляївська міська рада Біляївського району Одеської області

#### 2. Вид та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування.

Детальним планом території передбачене розміщення житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування.

Детальний план території земельної ділянки є містобудівною документацією, яка розробляється з метою:

- уточнення планувальної структури та функціонального призначення, параметрів забудови та облаштування території у межах розробки детального плану території;

1/5

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

73

- формування принципів планувальної організації забудови земельної ділянки;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- створення транспортної інфраструктури;
- організації руху транспорту та пішохідного руху;
- визначення заходів охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки;
- комплексного благоустрою та створення зелених зон.

3. Те, якою мірою документ державного планування визначає умови для реалізації видів діяльності або об'єктів, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля (у тому числі щодо визначення місцезнаходження, розміру, потужності або розміщення ресурсів).

Визначається відповідно до вимог статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля».

Реалізація планувальних рішень детального плану території запланована в одну чергу, терміном до 3 років. Планувальні рішення з розміщення житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування передбачені до реалізації на земельній ділянці вільної від забудови, загальною площею 12,0 га в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської міста Біляївка (в межах населеного пункту). Детальним планом передбачається розподіл території на житлову – садибна малоповерхова забудова (2-3 поверхи), громадську малоповерхову забудову (2-3 поверхи) та територію для об'єктів інженерної інфраструктури – дизельна електростанція (ДЕС), трансформаторна підстанція (ТП) та каналізаційно-насосна станція (КНС).

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 74
			Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



#### 4. Ймовірні наслідки:

Виконання детального плану території, що розробляється, проводиться відповідно до засад генерального плану міста Біляївка, стратегії сталого розвитку Одеської області.

Впровадження видів діяльності, передбачених детальним планом території, може, ймовірно, спричинити наступні наслідки:

а) для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

для атмосферного повітря:

- не чинить шкідливого впливу на показники забруднення атмосферного повітря.

для здоров'я населення, водних ресурсів, у сфері поводження з відходами виконання детального плану не чинить шкідливого впливу.

для стану біорізноманіття:

- виконання детального плану, ймовірно, зменшує частку земель, які використовувались як місця випасу худоби приватними особами.

для безпеки:

- можливе не значне підвищення температури повітря за рахунок розігріву твердого покриття запроектованих проїздів, тротуарів;

б) Наслідків для територій з природоохоронним статусом, зокрема об'єктів культурної та релігійної спадщини виконання детального плану земельної ділянки не чинить.

в) Транскордонні наслідки для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, відсутні.

#### 5. Виправдані альтернативи, які необхідно розглянути, у тому числі, якщо документ державного планування не буде затверджено.

З метою розгляду альтернативних проектних рішень та їх екологічних наслідків під час стратегічної екологічної оцінки детального плану території

3/5

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
									75
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

передбачається розглянути: «Нульовий сценарій», без впровадження проектних змін у разі незатвердження детального плану території.

**6. Дослідження, які необхідно провести, методи і критерії, що використовуватимуться під час стратегічної екологічної оцінки.**

Стратегічна екологічна оцінка передбачає всебічний розгляд можливих позитивних та негативних наслідків для довкілля, які можуть мати місце в разі виконання детального плану території у стратегічному розумінні.

Під час виконання стратегічної оцінки будуть проведені:

- аналіз статистичної інформації щодо стану довкілля, здоров'я населення;
- консультації з департаментами екології та охорони здоров'я ОДА;
- громадські обговорення проекту детального плану території, та проекту звіту про СЕО;
- розгляд та врахування побажань та зауважень до проекту звіту про СЕО;
- визначені критерії оцінки впливу на довкілля та періодичність проведення моніторингу стану довкілля.

**7. Заходи, які передбачається розглянути для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування.**

Задля пом'якшення ймовірного шкідливого впливу на довкілля, у межах виконання детального плану території розглядаються наступні заходи:

- благоустрій і озеленення доріг, вулиць та майданчиків;
- визначення захисних зон і споруд та обмежень для забудови;
- забезпечення належного відведення стоку поверхневих вод;
- облаштування місць для паркування автомобілів;
- встановлення режиму використання окремих ділянок;
- інші заходи, що будуть розроблені під час розробки детального плану території.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

**8. Пропозиції щодо структури та змісту звіту про стратегічну екологічну оцінку.**

Проведення стратегічної екологічної оцінки планується проводити одночасно з процесом розробки детального плану території. Звіт про стратегічну екологічну оцінку буде складено з урахуванням змісту і рівня деталізації детального плану, сучасних знань, методів оцінювання, статистичних даних та інформації, отриманої з доступних джерел. Також у звіті будуть враховані зауваження, побажання та пропозиції, отримані від спільноти під час проведення громадського обговорення та консультацій. Звіт зі стратегічної екологічної оцінки на довідку детального плану території, буде виконаний згідно вимог статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».


**9. Орган, до якого подаються зауваження і пропозиції, та строки їх подання.**


Управління містобудування, землепорядкування та комунального майна Біляївської міської ради.

Адреса: 67602, Одеська область, м. Біляївка, проспект Незалежності, 9.

E-mail: [uprmbel@ukr.net](mailto:uprmbel@ukr.net)

Строк подання зауважень та пропозицій **15 днів** з дати оприлюднення цієї Заяви.

Біляївська міська рада  М. П. Бухтіяров



Вас. Молчан Т. В.  
тел. 2-55-64

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата





УКРАЇНА

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

вул. Каватна, 83, м. Одеса, 65107, тел. (048) 728-35-05  
E-mail: [ecolog@odessa.gov.ua](mailto:ecolog@odessa.gov.ua) веб-сайт: <http://ecology.odessa.gov.ua/> Код ЄДРПОУ 38721915

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Біляївська об'єднана територіальна громада Біляївської міської ради Біляївського району Одеської області,  
пр. Незалежності, 9, м. Біляївка, Одеська область, 67602,  
[biljaivka\\_otg@ukr.net](mailto:biljaivka_otg@ukr.net)

Відповідно до листа Біляївської об'єднаної територіальної громади Біляївської міської ради Біляївського району Одеської області від 07.07.2020 № 10-160/534, який надійшов до Департаменту екології та природних ресурсів Одеської обласної державної адміністрації (далі – Департамент) 16.07.2020, на виконання вимог частин 2 та 6 статті 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» Департамент розглянув заяву про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки детального плану території, обмеженою вулицями Кіпенко, Київською та Одеською у місті Біляївка Одеської області та в межах компетенції надає наступні пропозиції, які необхідно врахувати при складанні звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Вимоги до структури та змісту звіту про стратегічну екологічну оцінку, визначені частиною 2 статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» є обов'язковими.

Відповідно до частини 3 статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у складі містобудівної документації звітом про стратегічну екологічну оцінку для проектів містобудівної документації є розділ «Охорона навколишнього природного середовища», який має відповідати вимогам частини 2 цієї статті.

Розроблення детального плану території та звіту про стратегічну екологічну оцінку необхідно здійснювати відповідно до вимог законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про стратегічну екологічну оцінку», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСТУ-Н ББ.1.1-10:2010 «Настанова з виконання розділів «Охорона навколишнього природного середовища» у складі містобудівної документації» та з урахуванням вимог:

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
Департамент екології та природних ресурсів  
3404/05-09/3430 від 29.07.2020

БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
Вхідний № 995/10-16  
від 03.08 2020 р.



Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

- законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування» (розроблення детального плану території здійснювати відповідно до погодженого та затвердженого відповідно до вимог діючого законодавства генерального плану міста Біляївка Одеської області з наданням відповідного викопіювання з нього та приведенням експлікації проєктованих детальним планом об'єктів);
- Закону України «Про екологічну мережу України» (відповідно Регіональної схеми формування екологічної мережі Одеської області, затвердженої рішенням Одеської обласної ради від 20.05.2011 № 136-VI (електронну версію розміщено на офіційній сторінці Департаменту <http://ecology.odessa.gov.ua>) місто Біляївка Одеської області з південно-західної частини межує з Прибережно-Дністровським природним коридором національної екологічної мережі та Кучурганським регіональним екологічним коридором. Формування, збереження та раціональне, невиснажливе використання екологічної мережі регулюється Законом України «Про екологічну мережу України», постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 №1196 «Про затвердження Порядку включення територій та об'єктів до переліків територій та об'єктів екологічної мережі». Відповідно до пункту 4 статті 15 Закону України «Про екологічну мережу України» регіональні та місцеві схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі є основою для розроблення усіх видів проєктної документації при здійсненні землеустрою, розробці містобудівної документації, а також здійсненні господарської та іншої діяльності);
- Закону України «Про охорону земель» (у разі наявності сільськогосподарських угідь, необхідно надати інформацію щодо якісної характеристики ґрунтового покриття та дані щодо наявності земель особливо цінного призначення);
- Закону України «Про природно-заповідний фонд України» (у південно-західній частині місто Біляївка Біляївського району Одеської області межує з територією Нижньодністровського національного природного парку, утвореного Указом Президента України від 13.11.2008 №1033/2008. Режим території Нижньодністровського національного природного парку визначається статтями 20-22 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» та Положенням про Нижньодністровський національний природний парк, затвердженим наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 13.06.2009 №321 (у редакції наказу Міністерства екології та природних ресурсів України від 13.06.2018 №202). Також з південного заходу місто Біляївка Біляївського району Одеської області межує з водно-болотним угіддям міжнародного значення «Межиріччя Дністра-Турунчука» відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 23.11.1995 №935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення». Зазначені водно-болотні угіддя охороняються Конвенцією про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування водоплавних птахів, що є чинною для України у відповідності до Закону

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.						Арк.
Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	001 - 20 - ДПТ - ПЗ		79	




України від 29.10.1996 №437/96-ВР «Про участь України в Конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних птахів»);

- Земельного, Водного та Лісового кодексів України;
- Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»;
- Закону України «Про охорону атмосферного повітря»;
- Закону України «Про відходи»;
- Закону України «Про рослинний світ»;
- Закону України «Про тваринний світ»;
- при проектуванні інженерних мереж та споруд забезпечити дотримання вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДСТУ-Н Б В.2.5-61:2012 «Настанова з улаштування систем поверхневого водовідведення» (у тому числі щодо проведення розрахунку водопостачання та водовідведення, улаштування очисних споруд виробничих, господарсько-побутових стоків, дощової каналізації тощо);
- навести опис технологічного процесу планованої діяльності із зазначенням усіх чинників впливу на навколишнє середовище, у тому числі на здоров'я населення, з урахуванням кумулятивних ефектів, технічних рішень, спрямованих на усунення чи зменшення шкідливих впливів, у тому числі, заходи щодо запобігання або зменшення надходження у навколишнє середовище забруднюючих речовин, стоків, запахів, шумів, попередження виснаження поверхневих і підземних водних ресурсів;
- деталізувати інформацію щодо поводження з відходами, а саме: привести розрахунки утворення відходів із визначенням місць їх тимчасового розміщення та подальшого поводження з ними (якісні та кількісні характеристики відходів, що утворюються під час реалізації діяльності на усіх етапах); організації роздільного збирання корисних компонентів відходів, у тому числі твердих побутових відходів;
- включення до звіту про стратегічну екологічну оцінку інформації про розглянуті виправдані альтернативи та обґрунтування їх вибору, у тому числі якщо документ державного планування не буде затверджено (вимоги статей 10, 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»).

Звертаємо особливу увагу, до звіту про стратегічну екологічну оцінку необхідно включити інформацію про те, якою мірою документ державного планування визначає умови для реалізації видів діяльності або об'єктів, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Директор



Алан ДЖЮЄВ

Група компаній  
Киевський Генерал  
(044) 728-35-67

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк. 80
			Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



УКРАЇНА



**БІЛЯЇВСЬКА ОБ'ЄДНАНА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА  
БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА  
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА  
КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**

проспект Незалежності, 9, м. Біляївка, Біляївський район, Одеська область, 67602  
тел/факс 2-18-81 e-mail: biljaivka\_otg@ukr.net

*18.04.2014 № 37/04-11*

Директору  
ПІ «УКРПРОЕКТ НВУ»

Українському Д. В.

67701, Одеська обл.,  
м. Білгород-Дністровський,  
вул. Михайлівська, 27.

Управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради повідомляє, що інформація щодо наявності земель історико-культурного призначення в межах території розробки «Детального плану території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської» відсутня.



Начальник управління містобудування,  
землевпорядкування та комунального майна  
Біляївської міської ради

Т.В. Молоділ

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

81

**17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ**  
житлового кварталу з неповним комплексом громадського  
обслуговування в місті Біляївка Одеської області  
в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років	Етап від 15 до 20 років
1	2	3	4	5
<b>Територія</b>				
Територія в межах проекту у тому числі:	га / %			
- житлова забудова у тому числі:	»		12,0	12,0
а) квартали садибної забудови	»		4,0	4,0
б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»		-	
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	»		1,24	1,24
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»		5,3	5,3
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	»		-	
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	»		0,6	0,6
<b>Населення</b>				
Чисельність населення, всього у тому числі:	тис. осіб		0,222	0,222
- у садибній забудові	»		0,222	0,222

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
------	------	----------	--------	------

1	2	3	4	5
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»		-	
Щільність населення у тому числі:	люд./га			
- у садибній забудові	»		20	20
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)			-	
<b>Житловий фонд</b>				
Житловий фонд, всього	<u>тис. м<sup>2</sup></u> %		<u>22,2</u> 100	<u>22,2</u> 100
у тому числі:				
- садибний	<u>тис. м<sup>2</sup></u> %		<u>22,2</u> 100	<u>22,2</u> 100
- багатоквартирний	»		-	
Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м <sup>2</sup> /люд.		65,0	65,0
- у садибній забудові	»		65,0	65,0
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»		-	-
Вибуття житлового фонду	тис. м <sup>2</sup> загальної площі			
Житлове будівництво, всього	»		-	
у тому числі за видами:	квартира (будинків)			
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	<u>тис. м<sup>2</sup></u> будинків		-	
- багатоквартирна забудова	»		-	
із неї:				
- малоповерхова (1-3 поверхи)	»		-	
- середньо поверхова (4-5 поверхів)	<u>тис. м<sup>2</sup></u> кімнат		-	
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»		-	
у тому числі поверхів:			-	
- 6-9	»		-	
- 10 і вище	»		-	
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	тис. м <sup>2</sup>		-	

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змін.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
-------	------	----------	--------	------

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

83

1	2	3	4	5
<b>Установи та підприємства обслуговування</b>				
Дошкільні навчальні заклади	місць		90	90
Загальноосвітні навчальні заклади	учнів		-	
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок		-	
Поліклініки	відв. за зміну		-	
Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі підлоги		-	
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га		0,08	0,08
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> заг. площі		-	
Елінг	шт.		60	60
Бібліотеки	тис. один. зберігання		-	
Магазини (торгівельні центри)	м <sup>2</sup> торг. площі		1320	1320
Підприємства громадського харчування	місць		-	
Установи побутового обслуговування	роб. місць		-	
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво) у тому числі:	км	0,5	1,72	1,72
- вулиці житлова	»	0,5		
- проїзди	»		1,22	1,22
Протяжність мережі водовідвідних каналів	»		1,0	1,0
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.		-	
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	»		-	
Щільність вулично-дорожньої мережі (проїздів)	км/км <sup>2</sup>		14,3	14,3
- магістральної мережі	»		-	

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

84

1	2	3	4	5
Протяжність ліній громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км		-	
у тому числі:	»			
- трамвай	»		-	
- тролейбус			-	
- автобус	»		-	
Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км <sup>2</sup>		-	
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць		74	74
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	»		-	
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць		10	10
<b>Інженерне обладнання</b>				
<i>Водопостачання</i>				
Водоспоживання, всього	тис.м <sup>3</sup> /добу		0,0633	0,0633
<i>Каналізація</i>				
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м <sup>3</sup> /добу		0,051	0,051
<i>Електропостачання</i>				
Споживання сумарне на рік	МВт		0,43	0,43
у тому числі на комунально-побутові послуги	»		-	
Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.		74	74
<i>Газопостачання</i>				
Витрати газу, всього	млн. м <sup>3</sup> /рік		0,06	0,06
- у тому числі на комунально-побутові послуги	»		-	
Протяжність газових мереж (будівництво)	км		-	

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата



1	2	3	4	5
<b>Теплопостачання</b>				
Споживання сумарне	Гкал/год		-	
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км		-	
<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>				
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	<u>га</u> . % до тер.		<u>12</u> 100	
Протяжність закритих водостоків	км		3,44	3,44
<b>Охорона навколишнього середовища</b>				
Санітарно-захисні зони, всього	га		0,84	0,84
- у тому числі зелені	»		0,84	0,84
<b>Орієнтовна вартість будівництва (вказати в цінах якого року)</b>		на стан 01.04. 2020р.		
Загальна вартість житлово-цивільного будівництва у тому числі:	млн. грн.		448,24	448,24
- житлове	»		274,0	274,0
- установи та підприємства обслуговування, всього: у тому числі:	»		154,24	154,24
- дошкільний навчальний заклад на 90 місць	»		12,0	12,0
- елінг	»		19,5	19,5
- готельний комплекс	»		39,0	39,0
- магазин продовольчих та непродовольчих товарів	»		79,4	79,4
- магазин автозапчастин	»		4,34	4,34

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оп.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
------	------	----------	--------	------

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

86

1	2	3	4	5
Вулично-дорожня мережа та пасажирський транспорт у тому числі:	млн. грн.			
- вулично-дорожня мережа, всього	»			
- автомобільні тунелі	»			
- транспортні розв'язки в різних рівнях	»			
- автостоянки і гаражі	»			
Інженерне обладнання, всього у тому числі	»			
- водопостачання	»			
- каналізація	»			
- електропостачання	»			
- зв'язок і сигналізація	»			
- газопостачання	»			
- теплопостачання	»			
- інженерна підготовка	»			
- дощова каналізація	»			

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

001 - 20 - ДПТ - ПЗ

Арк.

87

При розробці ДПТ враховані вимоги Законів та нормативних документів, що діють в Україні:

- Конституція України;
- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закон України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення»;
- Закон України «Про екологічну мережу України»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про захист населення від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру»;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про благоустрій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН 1.1-4:2006 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)»;
- СанПіН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;
- ДБН В.2.3-4:2007 Споруди транспорту. Автомобільні дороги;
- ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів;
- ДБН В.2.3-15-2007 Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 року №489 «Про затвердження Порядку надання вихідних даних для проектування об'єктів містобудування».

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №						001 - 20 - ДПТ - ПЗ	Арк.
									88
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					