

**ФОП О.А. Лукашева
Кваліфікаційний сертифікат архітектора
Серія АА № 003282**

**Замовник: Пологівська Районна Державна Адміністрація
Запорізької області**

Інвестор: ТОВ «Семенівське»

Об'єкт: «Детальний план території для розміщення комплексу будівель механізованого току за межами населених пунктів Семенівської сільської ради Пологівського району Запорізької області за адресою: Запорізька обл., Пологівський район, село Семенівка, вул. Миру, 96.»

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
012/2016 – ПЗ**

Головний архітектор проекту:

Лукашева О.А.

**м. Запоріжжя
2016 рік**

1. Склад детального плану території

012/2016 – ПЗ - Пояснювальна записка

012/2016 – ДПТ – Детальний план території

Відомість основного комплексу креслень ДПТ

1.	Загальні дані
2.	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі району
3.	План існуючого використання території М 1:500
4.	Проектний план території М 1:500
5.	Схема планувальних обмежень території М 1:1000
6.	Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:1000
7.	Креслення поперечних профілів вулиць Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:500
8.	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:500
9.	Схема інженерних мереж , споруд і використання підземного простору М 1:500

Проект розроблений авторським колективом ФОП «О.Лукашева» у складі:

Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
Головний архітектор проекту	Лукашева О.А.	
Головний економіст	Барабаш М.Ф.	
Консультант	Лукашев Ю.В.	

1.1 ВСТУП

Метою розроблення детального плану території є розміщення комплексу будівель механізованого току за межами населених пунктів Семенівської сільської ради Пологівського району Запорізької області.

Замовником виступає пологівька Районна Державна Адміністрація Запорізької області, інвестором розроблення містобудівної документації виступає ТОВ «Семенівьке».

Детальний план території розроблений на основі розпорядження голови Пологівької районної державної адміністрації Запорізької області № 319 від 03.08.2016г. «Про розроблення детального плану території для розміщення комплексу будівель механізованого току за межами населених пунктів Семенівської сільської ради Пологівського району Запорізької області за адресою: Запорізька обл., Пологівського району, с.Семенівка, вул.Миру, 96, а також наступних нормативних документів:

- Постанова Кабінета Міністрів України від 20 травня 2009р. № 489 «Про затвердження Порядку надання вихідних даних для проектування об'єктів містобудування»;

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- Закон України «Про архітектурну діяльність»;

- ДБН 5.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

- ДСТУ –Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»;

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

- СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика».

Після затвердження «Детальний план території» стає документом у відповідності з яким надаються містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для розробки проектної документації на будівництво відповідних об'єктів.

2. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов

Розміщення комплексу будівель механізованого току заплановано за межами населених пунктів на території Семенівської сільської ради Пологівського району Запорізької області.

Пологівський район розташований у зоні степу, на Азовсько-Придніпровському підвищенні, на північному Сході Запорізької області. Він межує з п'ятьма районами: на півночі — з Гуляйпільським, на півдні — з Чернігівським, на північному заході — з Оріхівським, на південному заході — з Токмацьким, на сході — з Куйбишевським районами.

Займає площу 1,34 тис. км² або 5,2% площі області, в тому числі сільгоспугідь — 93,8 тис. га.

Трудові ресурси району нараховують 25,4 тис. осіб, зайнятих в промисловості, сільському господарстві та сфері культури, освіти та управління. У районі у сфері сільського господарства зареєстровано 141 і працює 124 фермерських господарств, 11 приватних підприємств, 28 товариств, 1 державне підприємство

Промисловий потенціал району складають підприємства харчової, хімічної та металургійної промисловості.

Село *Семенівка* знаходиться на відстані 22 км від м.Пологи, на березі річки Мала Токмачка, вище за течією примикає село Григорівка, нижче за течією примикає село Басань. Поруч проходить залізниця, станція Кирилівка.

Населення села Семенівка 1174 особи, в підпорядкуванні знаходяться села Дмитрівське та Нова Дача.

Найпотужнішим та відомим підприємством села Семенівка на цей час є ТОВ «Семенівське», яке виступає інвестором цього ДПТ.

3.Стисла історична довідка.

Історія Пологівського краю розпочалася ще в 1770 році, коли за наказом імператриці Катерини II на території сучасного Пологівського району почалося будівництво Кирилівської фортеці, яка була центральною в Дніпровській лінії укріплень. Сьогоднішні Залишки Кирилівської фортеці – це земляні вали до 3-4 м висотою. Знаходяться в середині села, за 1 км на його схід. З півночі на південь через них проходить дорога. Ця дорога поклала початок заселенню району (с. Семенівка).

Засноване село у 1799 році переселенцями з Семенівки Полтавської губернії поруч з скасованою в тому ж році Кирилівською фортецею Дніпровської лінії.

4. Оцінка існуючої ситуації : стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико – культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.

4.1. Стану навколишнього середовища.

Кліматичні умови

Клімат району помірно-континентальний засушливий, літо — сухе, зима — м'яка. Середньорічна кількість опадів становить 440 — 450 мм. Потік арктичних мас повітря в межі району викликає похолодання навесні і восени. Влітку його вплив не значний. Основна маса вологи приноситься разом з потоком атлантичних повітряних мас. Це буває у весняно-літній період, коли слабшає вплив сибірського антициклону. Значна сухість клімату зумовлена вторгненням сухих мас повітря з північної Африки, Малої Азії. Балканського півострова, зима — м'яка. Загалом клімат сприятливий для вирощування всіх сільськогосподарських культур.

Територія району має рівнинну поверхню з загальним нахилом з південного сходу на північний захід. На території помітно виділяються підвищені і понижені ділянки, які відрізняються одна від одної своєю формою, віком і походженням. Кожна екосистема по своєму унікальна, неповторна та дуже важлива. На жаль, за нинішньої тенденції антропогенної діяльності подальша перспектива існування степової екосистеми поставлена під загрозу. Поступово степ перетворюється в напівпустелю, де переважають чагарники, бур'яни, подекуди злакова рослинність.

В результаті аграрної діяльності людини, розорювання цілинних степів на території Пологівського району, природні угруповання рослин витісняються культурними (лани пшениці, соняшнику, кукурудзи та інших сільськогосподарських культур). Також великої шкоди завдає надмірний випас худоби приватними господарствами.

В результаті діяльності людини формується величезна кількість відходів, зберігання яких представляє серйозну небезпеку для довкілля, особливо на несанкціонованих сміттєзвалищах. Сміття завдає шкоди рослинності, змінює склад рослинного світу.

Також останніми роками спостерігається погіршення водного режиму в степовій зоні. Кількість опадів не просто починає скорочуватись, але й посилюється тенденція їхнього нерівномірного випадіння. В результаті цього особливий дефіцит вологи відчувається у весняно-літній період, тобто в період активної вегетації та цвітіння рослин. Велика проблема — загибель річки Конки. Однією з головних причин цього є масове спорудження штучних гребель та водосховищ.

4.2. Використання території, характеристика будівель.

Територія яка розглядається детальним планом знаходиться безпосередньо за межою села Семенівка поруч з вулицею Миру (Леніна).

Земельна ділянка кадастровий номер : 2324285700:08:018:0110 площею 3,1710 га має вид використання для іншого сільськогосподарського призначення і знаходиться в оренді на 49 років. Орендар ТОВ «Семенівське».

Ділянка ДПТ має забудову комплексом будівель механізованого току площею 4107,1 м², огорожу та благоустрій з мощенням асфальтобетоном головного майданчика виробництва та озеленення. Усе нерухоме майно знаходиться у власності ТОВ «Семенівське».

4.3. Об'єктів культурної спадщини, земель історико – культурного призначення.

На території, що розглядається ДПТ та територіях в межах санітарно – захисних зон, об'єктів культурної спадщини, земель історико – культурного призначення не виявлено.

На території Семенівської сільської ради розташовані залишки історико-архітектурної споруди -- **Кирилівської фортеці**, що входила до складу Дніпровської лінії укріплень. Існувала у 1770–1791 рр., до нашого часу збереглися лише залишки земляних валів.

Фортецю було названо на честь останнього гетьмана України Кирила Розумовського. Після приєднання в 1783 році Кримського ханства до Російської імперії Дніпровська лінія втратила воєнно-стратегічне значення, тому у 1791 році фортецю розформували. Фортецю зображено на гербі села Семенівка.

Забудова ділянки ДПТ та функціонування механізованого току ні яким чином не може впливати на існуючий стан цієї історико-архітектурної споруди.

4.4. Інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою.

Територія механізованого току облаштована під'їздами з двох боків, асфальтованою та ґрунтовими дорогами.

Підприємство має повне електроенергетичне забезпечення, обслуговується двома КТП. Приєднуюча електромережа 10кВ. Річна потужність вживання електрики - 33402 кВт/рік. По території току розведена технологічна електромережа 0,4 кВ.

Забезпечення току технічною водою здійснюється за рахунок свердловини, яка розташована на тракторній бригаді ТОВ «Семенівське» на відстані 3,6 км від ділянки ДПТ. Потужність свердловини - 3,5 куб.м./год. Витрати води на механічному току -4 м.куб/год.

4.5.Планувальних обмежень.

Існуючі планувальні обмеженн:

-санітарно-захисна зона механізованого току - 100 м (від сільськогосподарських підприємств до житлової забудови та прирівняних до них об'єктів, а саме від стаціонарних зерноочисних та сушильних пунктів критих токів, згідно додатку 5 державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів) .

- електрична мережа потужністю 10 кВ має охорону зону по 10 метрів у кожен бік від крайнього дроту згідно табл. 8.5а* ДБН 360-92**

- електрична мережа 0,4 кВ має охоронну зону 1 м від крайнього кабелю.

5. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується.

Територія ДПТ має існуючу забудову площею 4107,1 м².

До складу комплексу входять такі будівлі та споруди:

- критий ток;
- вісова з вагами;
- ОЗС (очисна зерно-сушарка);
- сушарка;
- слюсарня з гаражем;
- склади;
- душова та санвузли.

Вздовж паркану біля дороги, на вільній від забудови території, пропонується будівництво **ангару під зерносховище** площею 1620 м².

6. Характеристика видів використання території

Територія механізованого току знаходиться на землях сільськогосподарського призначення має вид використання *для іншого сільськогосподарського призначення*, на ній функціонує рослинницьке сільськогосподарське підприємство з зерно-сушарками та током, ангарами для зберігання зерна.

7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціально та інженерно – транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

Земельна ділянка механізованого току передбачає можливість будівництва ангару під зерносковище в складі існуючого комплексу. Охоронна санітарна зона підприємства складає – 100м. Території навколо підприємства не передбачають будівництва житла та соціальної інфраструктури.

Автомобільні дороги потребують реконструкції для проїзду вантажного транспорту.

На території току та прилеглих територіях об'єктів культурної спадщини не виявлено.

8. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження.

Вид використання території - використання і забудова території, які поєднуються за подібністю певних ознак. Розрізняються переважний, супутній і допустимий вид використання.

Переважний вид використання території (земельної ділянки) - вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не вимагає спеціального узгодження.

Супутній вид використання території (земельної ділянки) - вид використання, який є дозволеним і необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Допустимий вид використання території (земельної ділянки) - вид використання, який не відповідає переліку переважних і супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального узгодження.

Щодо переважних, супутніх і допустимих видах використання території – проектом ДПТ чітко визначені об'єкти, споруди, інженерні комунікації, дороги та проїзди. На розробляємій території визначено функціональну зону –

В-4- зона підприємств IV класу шкідливості призначена для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон 100 м. Гранична висота будівель складає 10 м.

Розмір С 33 і вид виробництва визначається за санітарною класифікацією виробництв-згідно додатка 4 "Державні санітарні правил планування та забудови населених пунктів", №173 від 16.06.1996г.

Переважні види використання:

- сільськогосподарські підприємства IV класу відповідно до державних санітарних норм;

Супутні види використання території (земельних ділянок):

- адміністративні приміщення;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання вантажних і легкових автомобілів;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку

Містобудівні умови та обмеження.

- 1) гранично допустима висота будівель і споруд: **10,0 м** ;
- 2) мінімальний допустимий відсоток забудови земельної ділянки (з розрахунками згідно діючих державних будівельних норм): **41 %**;
- 3) мінімальна відстань від будівель та споруд до меж ділянки - **1,0 м**;
- 4) планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охороняемого ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, санітарно захисні та інші охоронні зони):
 - лист 5 «Схема планувальних обмежень території М 1:1000»**
 - лист 9 «Схема інженерних мереж , споруд і використання підземного простору»**

- санітарно-захисні зони об'єктів, що є джерелами шкідливих речовин:

В-4 – зона підприємств IV класу шкідливості призначена для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон 100 м.

5) мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно пр.3.1 «Протипожежні вимоги» таб.1 ДБН 360-92** .

б) зони санітарної захисту підземних і відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів:

Мережі водогону та каналізації відсутні.

**Існуюча ЛЕМ 10 кВ – охоронна зона 10 м в кожен бік від крайнього дроту
Лінія електропередачі низької напруги 0,4 кВ– охоронна зона –
2,0 м, по 1,0 м в кожен бік від кабелю.**

7) інформація про необхідність проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»:

потребує виконання інженерно-геодезичних та інженерно-геологічних вишукувань на зазначеній території , ліцензованою організацією;

8) інформація щодо благоустрою: **виконати благоустрій та озеленення згідно до вимог ДБН 360-92** та державних санітарних правил та норм;**

9) інформація про забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

Передбачити не менше двох в'їздів для автотранспорту на територію підприємства, організувати проїзди для пожежних автомобілів, організувати безпечний пішохідний рух на території підприємства.

10) інформація щодо наявності місць для тимчасового зберігання автотранспорту: згідно табл.7.7 ДБН 360-92 **;

11) інформація щодо необхідності охорони культурної спадщини з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини»: **відсутні згідно вимог розділу 11 « Охорона історичного середовища, пам'ятників історії та культури « ДБН 360-92**.**

9. Основні принципи планувально – просторової організації території

Основним принципом планувальної організації території є забезпечення оптимального виробничого процесу та раціонального використання матеріалів. Планування підприємства підпорядковується раціональному розташуванню складських та сушильних споруд навколо відкритого майданчику току.

Планувально - просторове рішення забудови території підприємства має забезпечити якісну роботу технологічного процесу: попередню очистку, доробку та тимчасове зберігання зернових и олійницьких культур перед реалізацією.

10. Житловий фонд та розселення

На підприємстві ТОВ «Семенівське» працюють люди, які живуть в с.Семенівка Поголівського району. Населення села Семенівка 1174 особи.

Персонал механізованого току нараховує 13 осіб, з них 2 – охорона, 2- ІТР, 9 – робочих.

Ток знаходиться в пішохідній доступності до житла працівників.

11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

Система обслуговування населення знаходиться в с.Семенівка. На підприємстві є санітарно-битові приміщення, які використовуються працівниками в продовж робочого дня.

12. Вулично – дорожня мережа, транспортне обслуговування, Організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок

Вулично - дорожня мережа існуюча, потребує ремонту. Підприємство має асфальтований та ґрунтовий під'їзди, один транспортний в'їзд біля вісової, якого достатньо для роботи підприємства.

Асфальтований майданчик в центрі території току забезпечує рух вантажного транспорту згідно технологічного процесу.

13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

Підприємство має повне електроенергетичне забезпечення, обслуговується двома КТП. Приєднуюча електромережа 10кВ. Річна потужність вживання електрики - 33402 кВт/рік. По території току розведена технологічна електромережа 0,4 кВ.

Забезпечення току технічною водою здійснюється за рахунок свердловини, яка розташована на тракторній бригаді ТОВ «Семенівське» на відстані 3,6 км від ділянки ДПТ. Потужність свердловини - 3,5 куб.м./год. Витрати води на механічному току -4 м.куб/рік.

Проектом передбачено приєднання критого току до електромережі підприємства лінією 0,4кВ.

14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

Земельна ділянка, що розглядається детальним планом території має ухил 0,01 з півдня на північ .

При проектуванні фундаментів критого току треба врахувати норми щодо проектування будівель і споруд на просадочних ґрунтах.

На всю територію підприємства потрібно розробити розділ вертикального планування . Забезпечити рекультивацію плідного шару ґрунту перед будівництвом критого току, відкладувати його на вільних від забудови ділянках для подальшого використання в благоустрою території підприємства.

Детальним планом не передбачається об'єктів громадської оборони, сховищ і використання підземного простору.

15. Комплексний благоустрій та озеленення території.

В проектуванні сучасного підприємства благоустрою і озелененню потрібно приділяти особливу увагу. Сучасне підприємство матиме комфортне навколишнє середовище.

Відсоток озеленення території механізованого току складає 36%.

Всі об'єкти забудови мають асфальтований доступ. Територія забезпечена зовнішнім освітленням.

Відсотки озеленення приведені у таблиці:

	Найменування	Од.	Показники
1.	Площа ділянки	м ²	31710
2.	Площа забудови	м ²	5727,1
3.	Площа доріг	м ²	14529,3
4.	Площа озеленення	м ²	11 472,2
5.	Щільність забудови	%	18
6.	Озеленення	%	36

16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Технологія виробництва механізованого току представлена у виді робіт пов'язаних з переробкою зерна. Основною сировиною є зерно

Яке згідно існуючої технології проходить повний цикл від приймання, сушіння, очищення, тимчасового зберігання та відвантаження.

До основних джерел забруднення належать зерносушарки. Це джерело організоване. Працює на природному газі. Згідно з розрахунками за енергетичними установками при згоранні палива виділяються оксиди азоту і вуглецю, ртуть та метан. Зерносушаркою здійснюється викид пилу зернового. Річна планова продуктивність сушарки 8000 т/рік.

Завальна яма сушарки є неорганізованим джерелом забруднення. Здійснюється викид пилу зернового при завантаженні зерна у сушарку.

До можливих заходів зі зменшення викидів забруднюючих речовин в атмосферу пропонується підвищити ефективність очищення повітря пилогазоочисним обладнанням і замінити його на сучасні системи пиловловлювання.

Критий ток має значні переваги за рахунок того, що всі технологічні процеси відбуваються в закритому просторі. Сучасне обладнання току забезпечує очистку повітря від забруднюючих речовин.

Проектом передбачено будівництво додаткового ангару для використання, як зерносховище. Таким чином кількість обладнання забруднюючого повітря не збільшується, а розширюється площа для зберігання зерна.

Для даного підприємства пропонується залежно від умов і з певною періодичністю проводити сумачію викидів суспендованих речовин в атмосферне повітря за допомогою програмного забезпечення ЕОЛ.

17. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 року до 3 років.

Для реалізації детального плану буде застосовано комерційне фінансування, для реалізації детального плану державного фінансування не передбачається.

Реалізація ДПТ потребує розробки

- робочого проекту
- вишукувальні роботи
- будівництво у один пускових комплекс

I етап - від 1 до 3 років - будівництво критого току.

Благоустрій території – протягом всього терміну реалізації детального плану території.

Терміни реалізації є прогнозованим та можуть змінюватись відповідно до можливості фінансування.

18. Техніко - економічні показники, у т.ч. прогнозовані показники відповідно до етапів реалізації детального плану

Техніко – економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап від 1 до 3 років
Територія			
Територія в межах проекту у тому числі:	га / %	3,1710	3,1710
- площа озеленення	М ²	13092,2	11472,2
- площа покриття асфальтобетоном	»	14 529,3	14 529,3
- площа забудови	»	4107,1	5727,1
Щільність забудови	%	13	18
Щільність озеленення	%	41	36
Водопостачання	м ³ /рік	4	4
Електропостачання	кВт/рік	33402	66804
Потужність виробництва	тон/добу	800	1600

19. Обґрунтовані документи

1. Розпорядження голови Полігівської районної державної адміністрації Запорізької області № 319 від 03.08.2016г. «Про розроблення детального плану території для розміщення комплексу будівель механізованого току за межами населених пунктів Семенівської сільської ради Полігівського району Запорізької області за адресою: Запорізька обл., Полігівського району, с.Семенівка, вул.Миру, 96
2. Завдання на проектування
3. Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності ін.номер 25999789 від 26.08.2014р.
4. Витяг з Державного кадастру про земельну ділянку НВ-2301213872014 Від 01.12.2014, надано на заяву ТОВ «Семенівське».