

Примірник _____

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

земельних ділянок, орієнтовною площею – 17088,39 м² та 2964,5 м², для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту, на території Ізмаїльського району, Одеської області (за межами населених пунктів)

ТОМ 1 – Пояснювальна записка

Інженер-землевпорядник _____ О.С.Салієнко

ГШ _____ С.В.Салієнко

ГАП _____ О.І.Арсирій



Директор _____

О.В.Салієнко

2022 р.

Детальний план території двох земельних ділянок (проектних), орієнтовною площею – 17088,39 м2 та 2964,5 м2, розташованих на території Ізмаїльського району Одеської області (за межами населеного пункту), для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту виконано відповідно до діючих норм і правил.

ГП  С.В.Салієнко

ГАП  О.І. Арсірій


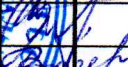
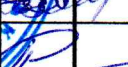

Сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури – розроблення містобудівної документації АА № 000733 та Свідоцтва НС 005124

Інженер-землевпорядник  О.С. Салієнко

Сертифікат інженера землевпорядника №004068 від 4 квітня 2016 р. та Свідоцтва про підвищення кваліфікації ОД № 0128 від 16 березня 2020 року.

Зак.	
Листів і дата	
№	
№ ор.	

118-Т1-15.09.2022. ДПТ-ПЗ

Ізм	Кіп.	Арк.	Модок	Підпис	Дата	Стадія	Арк.	Аркуш	
ГАП		Арсірій О.І.				Пояснювальна записка	МД	1	
ГП		Салієнко С.В.							41
Директор		Салієнко С.В.							
Інженер-землевпор.		Салієнко О.С.							

1.	ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА *	4
1.1.	Підстави та передумови розроблення детального плану території	4
1.2.	Перелік матеріалів детального плану території (склад проекту).*	4
1.3.	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.*	5
1.4.	Територія розроблення детального плану за межами земельних ділянок	11
2.	ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	14
2.1.	Ситуаційний план	14
2.2.	Планувальний каркас та система розселення” - соціально-планувальної структури території, демографічної ситуації та її прогнозу, забезпеченості населення житлом, соціальною інфраструктурою 14	
3.	ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	16
3.1.	Сучасне використання земель	16
3.2.	Землевпорядні заходи перспективного використання земель	17
3.3.	Формування земельних ділянок	17
3.4.	Реєстрація земельних ділянок	18
4.	ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	19
4.1.	Інформацію щодо сучасного стану природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій озелених, в тому числі рекреаційних зон	20
4.2.	Розрахунки потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях з урахуванням нормативних показників забезпечення цими територіями постійних мешканців населених пунктів	21
4.3.	Інформація про проектні рішення щодо створення та збереження озелених територій загального користування	21
5.	ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	22
5.1.	Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок	22
5.2.	Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	23
5.3.	Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	24
6.	ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	26
6.1.	Розподіл територій за функціональним використанням	26
6.2.	Вид функціонального призначення території дозволене (переважне або супутнє) цільове призначення кожної земельної ділянки	26
7.	ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	27
7.1.	Розміщення житлового фонду	27
7.2.	Розміщення ділових центрів та інноваційних об’єктів	27
7.3.	Розміщення виробничих об’єктів”	27
7.4.	Збереження традиційного середовища	27
8.	ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	30

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							2
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

9.	ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	31
9.1.	Транспортні зв'язки та транспортний попит	31
9.2.	Організація зовнішнього транспортного сполучення	31
9.3.	Дорожньо-транспортна інфраструктура	31
9.4.	Організація громадського транспорту	31
9.5.	Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	31
9.6.	Організація паркувального простору.....	32
10.	ПРОТИПОЖЕЖНІ ВИМОГИ*	33
10.1.	Первинні засоби пожежогасіння (до прибуття протипожежних підрозділів).....	33
10.2.	Розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин).....	34
11.	ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	35
12.	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	37
12.1.	Інженерна підготовка і захист території	37
12.2.	Благоустрій території.	37
12.3.	Поводження з відходами	37
13.	ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	38
14.	ВИЗНАЧЕННЯ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ;	40
	ДОДАТКИ	42

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							3
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

1. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА*

1.1. Підстави та передумови розроблення детального плану території

Доцільність розроблення детального плану території обумовлена інвестиційними пропозиціями щодо розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту на території Ізмаїльського району Одеської області в безпосередній близькості до с. Орлівка (за межами населеного пункту) – дві ділянки орієнтовною загальною площею 2,0053 га.

Вибір місця розташування подібного об'єкту слід визнати максимально раціональним, оскільки проектні земельні ділянки межують безпосередньо з причальною територією міжнародного пункту пропуску та поромної переправи Орлівка. Цей пункт пропуску, з якого, на відстані біля 10 км по території Молдови, можливо потрапити до пункту пропуску на територію Румунії м. Галац та мають проїзд до автошляху М 15 Одеса-Рені.

Тобто, об'єкт містобудування, що планується розмістити відповідно до рішення Ізмаїльської районної військової адміністрації про розроблення детального плану території, має значний інвестиційний потенціал та здатен принести вагому користь у розвитку економіки України.

Підставою для розроблення детального плану території є

- Розпорядження Ізмаїльської районної військової адміністрації Одеської області від 15 вересня 2022 року №118/ВА-2022 «Про надання дозволу ТОВ «Паромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок на території Ізмаїльського району, за межами населеного пункту».
- Договір на розроблення детального плану території між Ізмаїльською районною державною (військовою) адміністрацією Одеської області (ЗАМОВНИК), ТОВ «Бюро проектування та експертизи» (ВИКОНАВЕЦЬ), ТОВ «Паромний комплекс Орлівка» (ПЛАТНИК).
- Завдання на проектування (Додаток до договору);

1.2. Перелік матеріалів детального плану території (склад проекту).*

Графічні матеріали

Лист 1 - Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади.

Лист 2 - План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.

Лист 3 - Проектний план поєднаний з планом червоних ліній.

Лист 4 - Схема транспортної мобільності та інфраструктури поєднана з кресленням поперечних профілів вулиць.

Лист 5 – Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							4
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Лист 6 – Схема інженерного забезпечення території.
Лист 7 - План функціонального зонування території.
Матеріали стратегічної екологічної оцінки
Матеріали землевпорядного проектування у складі ДПТ ст 45¹ Закону Про землеустрій
Заходи з цивільного захисту
Додатки

Даний проект розроблений у відповідності із чинним законодавством України, державних норм та правил:

- Земельний кодекс України;
- ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності";
- ЗУ "Про архітектурну діяльність";
- ЗУ "Про оцінку впливу на довкілля"
- ЗУ "Про охорону культурної спадщини";
- ЗУ "Про землеустрій"
- ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст детального плану території";
- ДБН Б.2.2-12 :2019 "Планування і забудова територій";
- ДБН В.1.1-7-2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва";
- ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст плану зонування території"
- ПКМУ від 1 вересня 2021 року №926 "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації"

При розробці детального плану території були використані наступні матеріали:

- Технічний звіт. Топографічне знімання в масштабі 1:500 для розроблення детальних планів території виконане в жовтні 2022 року;
- Матеріали натурального обстеження території земельної ділянки;

*1.3. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.**

м. Рені та Ренійська територіальна громада

Місто є адміністративним центром Реніської міської територіальної громади. Адміністративний центр — м. Рені.

У місті розміщений Ренійський морський торговельний порт.

З півночі, неподалік міста пункт контролю на кордоні з Молдовою.

Чисельність населення має тенденцію повільно зменшуватися. Етнічна будова населення міста відзначається строкатістю. Відносно більшість містян становлять етнічні українці (близько 32,5% на час перепису 2001 р.), друга за чисельністю етнічна група серед ренійців - молдовани (бл. 29,5%), третя - росіяни (бл. 21,5%), четверта - болгары (бл. 8,4%), пята - гагаузи (бл. 7,9%). Етнічна структура населення міста упродовж

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							5
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

останніх трьох десятиліть змінюється у напрямку зменшення питомої ваги росіян. Мовна зросійщеність українців, молдован, болгар, гагаузів та іншого етнічно не російського населення забезпечує російській мові домінування у місті (на час перепису 2001 р.)

Ренійська міська територіальна громада — територіальна громада в Україні, у Ізмаїльському районі Одеської області. Адміністративний центр громади — місто Рені. Громада утворена в рамках адміністративно-територіальної реформи в Україні. Шляхом об'єднання 7 сільських та 1 міської ради. Сільські ради: Долинська, Котловинська, Лиманська, Нагірненська, Новосільська, Орлівська, Плавнівська. Міська рада: Ренійська міська рада.

Водойми на території громади:
 річки (Дунай, Зарзи, Кам'яне, Орловське)
 озера: (Кагул, Картал, Ялпуг, Кугурлуй, Руска).
 Перші вибори відбулися 25 жовтня 2020 року.

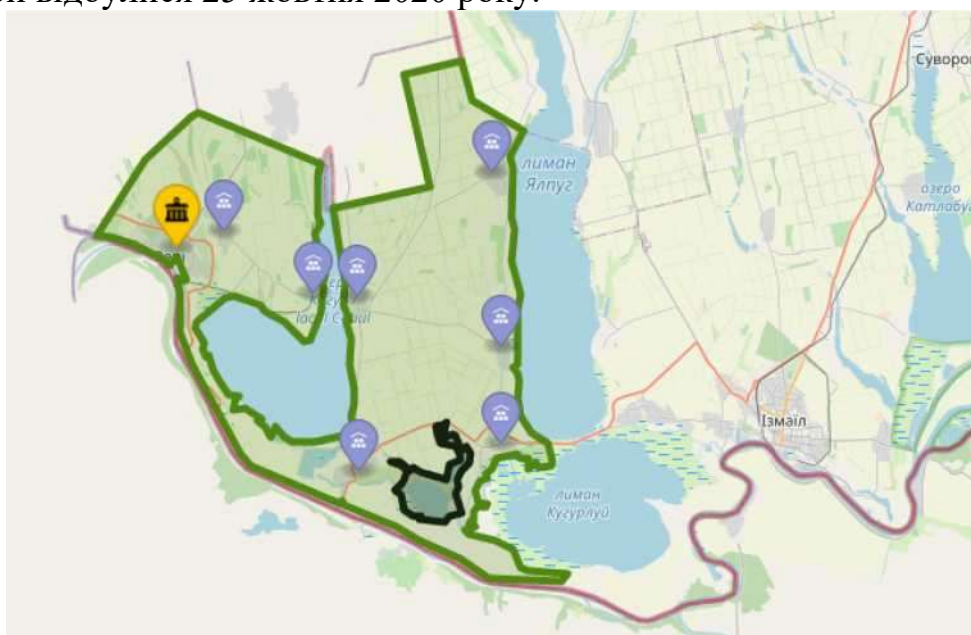


Рис 1. Ренійська територіальна громада

Стисла історична довідка.*

Селища на території майбутнього міста Рені існували давно. Як і вся територія Бессарабії, місто часто змінювало назву і володаря. В даний час панує основна гіпотеза про походження назви міста — слов'янська: рень — пристань. Проте, є і інша версія — романська, згідно з якою нинішня назва міста походить від латинського слова агена, що означає пісок, піщане місце, адже з II століття до нашої ери ця територія входила до складу Римської імперії.

На початку IV століття на березі Дунаю почали селитися східні слов'яни. У 1612 році місто було завойоване турками, які дали йому назву Томарово. Подальша доля міста тісно пов'язана з російсько-турецькими війнами. В грудні 1816 року був заснований порт. Причальною лінією слугував природний берег річки Дунай. Вантажообіг був незначним і зводився в основному до таких товарів як прянощі, вино, тютюн.

						118-Т1-15.09.2022.	Арк
							ДПТ
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Розвитку порту, який після поглиблення Кілійського гирла став приймати не тільки морські, а й океанські судна, сприяло створення 1903 року державного Російсько-Дунайського пароплавства. Напередодні першої Світової через порт була вивезена рекордна кількість хлібу, що складала більше ніж 150 тисяч тонн.

Після приєднання Бессарабії до СРСР у 1940 році порт був переданий Чорноморському пароплавству, але невдовзі Бессарабія була окупована румунськими військами. Бурхливий розвиток порту почався тільки після встановлення СРСР контролю над Бессарабією. 5 листопада 1944 був запущений перший кран. У 1958 році обсяг перевалки вантажів у порівнянні з 1945 роком зріс у 5,7 рази. Рівень механізації вантажних операцій збільшився з 25 до 99,4 відсотка, більш ніж у 4 рази зросла продуктивність праці.

У радянські часи порт Рені лідирував між портами придунайських країн. На його причалах перевантажувалося близько 15 млн. тонн вантажів на рік – більше ніж в будь-якому іншому порту на Дунаї. Ренійський морський торговельний порт за обсягом вантажообігу входив до першої шістки портів СРСР.

З 1991 року Рені знаходиться в складі України. Як і багато міст на пострадянському просторі, Рені переживає економічний занепад. Потужність морського порту в порівнянні з радянським періодом зменшилася в 10 разів. У березні 2000 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про спеціальну економічну зону „Рені“». Його реалізація сприяє залученню інвестицій для відродження старих і створення нових підприємств на території ВЕЗ, розвитку соціальної інфраструктури міста. У 2005 році «найвільніші економічні зони» були закриті.

Село Орлівка

Перше документальне свідчення про село Орлівка наводить у своїй книзі «Descriptio Moldaviae» (Опис Молдови), князь Димитрій Кантемір 1714 — 1716 (Картал — перекладається як «Орел» з татарської мови. Село носило таку назву до 1946 року).

За Бухарестським договором 1812 року село увійшло до складу Російської імперії.

У селі існує пам'ятник, встановлений 1888 року на честь російських воїнів, які переправлялися через Дунай у 1828 році, під час Російсько-турецької війни (1828—1829).

Перша радянська окупація розпочалась у грудні 1917 року встановленням радянської влади, й тривала до румунської акупації Бессарабії (тривало до 1940 року)

У 1924 році в селі було розкрито підпільну комуністичну організація, члени якої брали участь у Татарбунарському повстанні. Частина підпільників піддалася арешту.

Радянська окупація відновлена у 1940 року — у результаті пакту Молотова-Ріббентропа (1939), Бессарабія, Північна Буковина були приєднані до СРСР 7 серпня 1940 року, була створена Ізмаїльська область, з територій у південній Бессарабії були об'єднані з УРСР. У тому ж році засновано колгосп «Іскра». Відновлений в 1946 році, він отримав назву «Прикордонник».

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							7
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

На фронтах німецько-радянської війни билися 243 вихідця з села; 98 з них відзначені урядовими нагородами. За період війни від рук загарбників загинули 145 жителів Картала. У червні-липні 1941 року в районі села впродовж місяця прикордонники вели запеклі бої, затримавши цим форсування Дунаю нацистськими військами. У період окупації села нацисти уклали в концентраційний табір членів сільради та активістів. В 4 км від села споруджено пам'ятник радянським воїнам-прикордонникам, загиблим в 1941 році.

У 1945 року Указом Президії Верховної ради УРСР село Картал перейменовано в Орлівку.

З 15 лютого 1954 після скасування Ізмаїльської області територія села Орлівка була передана до складу Одеської області УРСР.

Згідно з переписом 1989 року, чисельність наявного населення села становила 3054 особи, з яких 1488 чоловіків та 1566 жінок.

За переписом населення 2001 року в селі мешкало 2980 осіб.[3]

Мова

Розподіл населення за рідною мовою за даними перепису 2001 року:[4]

Мова	Відсоток
молдовська	95,14 %
російська	1,61 %
українська	1,25 %
болгарська	0,75 %
гагаузька	0,53 %
румунська	0,23 %
циганська	0,23 %
білоруська	0,03 %

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							8
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

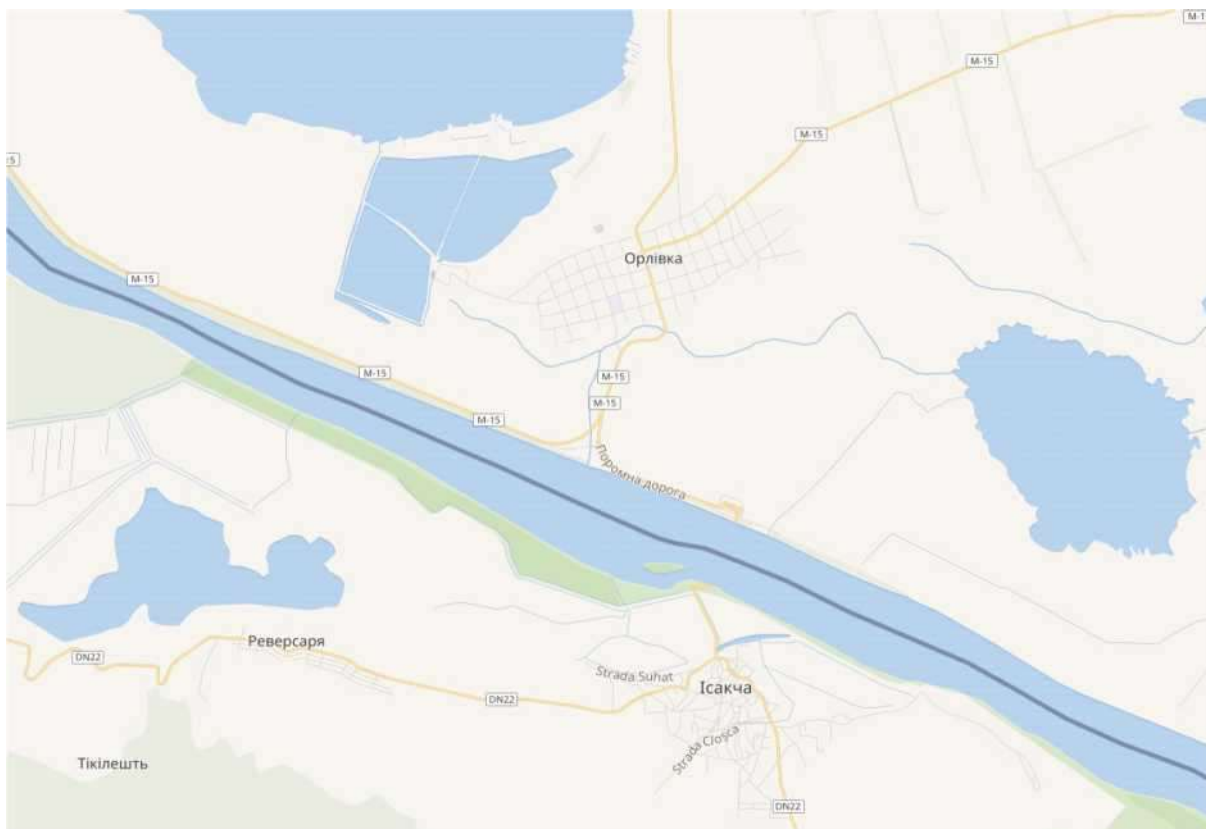


Рис 2. Село Орлівка

У селищі є середня школа, будинок культури із глядацькою залогою на 450 місць, дві бібліотеки із книжковим фондом 16 тис. примірників, фельдшерсько-акушерський пункт, дитячий садок, відділення зв'язку, ощадна каса, будівельний магазин, ветеринарна аптека, тренажерний зал, 14 магазинів, їдальня, авто й мото магазин запчастин, будинок побуту. З 1966 по 1976 роки у селі побудовано 135 індивідуальних житлових будинків.

Економіка

Найбільш вагомий внесок в розвиток економіки села Орлівка відбувається за рахунок таких підприємств:

- ТОВ «Дунай-Агрос» — підприємство з виробництва зернових та зернобобових культур^[5];
- Орлівський екологічний парк «Картал» — відкрився у червні 2017 року в околицях села Орлівка. Передпосилками стали ідеї розвитку [екотуризму](#) у регіоні. Регіон виступає своєрідним історико-етнографічним резерватом. Екопарк «Картал» став частиною реалізації пілотного міні-проекту з адаптації місцевої територіальної громади до глобальних кліматичних змін в рамках міжнародного проекту

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							9
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

«Climate Forum East II». Роботи з облаштування парку взяли на себе [Орлівська сільська рада](#) та одеська [громадська організація](#) «Центр регіональних досліджень» за фінансової підтримки [Євросоюзу](#) та сприяння [«Національного екологічного центру України»](#)^{[6][7]};

- **[Поромна переправа Орлівка — Ісакча](#)** — річкова [поромна](#) переправа через [Дунай](#) з міжнародним пунктом пропуску, що з'єднує [Україну](#) із [Румунією](#). Термінали розташовані поблизу села **Орлівка** та румунського міста **Ісакча**, Добруджа. На території України сполучається [трасою М 15 \(Одеса — Рені\)](#). Переправа скорочує до 200 км шлях з Одеси до причорноморських регіонів [Румунії](#), [Болгарії](#), [Туреччини](#) та деякі райони [Греції](#)^{[8][9][10]}. Для автомобільного транспорту переправу було відкрито 11 серпня 2020 року^[11] Станом на серпень 2021 року переправа працює із 7-30 до 22-30, рейс кожні дві-три години.^[12] Фактично за добу переправлялося близько 600 людей і 300 транспортних засобів.

Село Орлівка є кінцевою точкою міжнародного транспортного коридору на Державному кордоні України з Румунією, який запроектовано Схемою планування території Одеської області та схемою планування території Ренійського району Одеської області.

Після реалізації проекту будівництва міжнародного транспортного коридору, село Орлівка може стати важливим транспортним вузлом, особливо враховуючи діючи Поромну переправу через річку Дунай, яка є найкоротшим шляхом до Євросоюзу. Основою економічних перспектив об'єкту містобудування є можливість виконувати функції логістичного «шлюзу» паромної переправи.

Об'єкт може слугувати накопичувачем для комфортного очікування порому для водіїв та пасажирів.

Перспективи зростання попиту на послуги всіх елементів Комплексу обґрунтовують темпи розвитку потужностей Поромної переправи.

Коротка довідка. Техніко-економічне обґрунтування

Відкриття міжнародного пункту пропуску через українсько-румунський державний кордон для поромного, пасажирського та вантажного сполучення між населеними пунктами Орлівка (Україна) – Ісакча (Румунія)

Угодою (у формі обміну нотами) між Кабінетом Міністрів України і Урядом Румунії, підписання яких відбулося в м. Київ 28 травня 2015 року та в м. Бухарест 05 червня 2015 року було вирішено відкрити міжнародний пункт пропуску для поромно-то сполучення через українсько-румунський державний кордон для пасажирського та вантажного сполучення з цілодобовим графіком роботи, розташований між населеними пунктами Орлівка (Україна) - Ісакча (Румунія).

Відкриття зазначеного міжнародного пункту пропуску через державний кордон є завершальним етапом реалізації Товариством з обмеженою відповідальністю «Поромний комплекс Орлівка» інвестиційного проекту з будівництва поромного комплексу «Орлівка - Ісакча» з міжнародним пунктом пропуску через державний кордон

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							10
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

України в селі Орлівка Ренійського району Одеської області (далі - Інвестиційний проект).

Зазначений Інвестиційний проект є надзвичайно важливим, як для Одеської області, так і для всієї держави в цілому, оскільки дозволить Україні налагодити регулярне поромне сполучення з Румунією та Європейським Союзом для здійснення вантажо-пасажирських перевезень. Цей маршрут фактично стане продовженням автошляху “Е-87” (Одеса - Констанца - Ізмір - Анталія), який частково проходить по території України.

Поромний перехід Орлівка (Україна) - Ісакча (Румунія) надасть можливість зменшити витрати українських та іноземних транспортних компаній, а також автомобільних туристів, які сьогодні обумовлені наступним:

- оплата транзитних транспортних зборів та платежів при перетині території Республіки Молдова, які сьогодні складають близько 8-10 Євро на кожну одиницю легкового і 30-40 Євро - вантажного автотранспорту.
- втрата часу на проходження додаткових українсько-молдавського і молдавсько-румунських пунктів пропуску.

Як наслідок, результатом реалізації Інвестиційного проекту стане значна економія часу і зменшення витрат на паливо, оскільки транспортний коридор через поромний перехід Орлівка-Ісакча скорочує близько на 200 км шлях з Одеси у Причорноморські Регіони Румунії, Болгарії, Туреччини, а також деяких південних районів Греції.

Окрім покращень, які отримає Україна внаслідок реалізації Інвестиційного проекту, необхідно враховувати його позитивний вплив для країн Європейського Союзу, оскільки даний поромний перехід фактично реалізує Проект кільцевої дороги навколо Чорного моря і стане продовженням сьомого Європейського транспортного коридору.

Україна, маючи спільний кордон з Румунією по річці Дунай (протяжність 177 км 318 м), не має прямих транспортних коридорів на цій ділянці, в результаті чого всі вантажні і пасажирські потоки з України та країн СНД, що прямують в південну і південно-східну Європу, а також до Туреччині, обмежені двома існуючими маршрутами:

- 1) через прикордонні україно-румунські переходи в Чернівецькій області України;
- 2) через територію Республіки Молдова

1.4. Територія розроблення детального плану за межами земельних ділянок

Територія для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту межує з :

Ділянка площею 1,7088 га :

З півночі та заходу – землі, які не обробляються.

З півдня – ріка Дунай.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							11
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Зі сходу - Причальна територія міжнародного пункту пропуску та поромної переправи Орлівка.

Ділянка площею 0,2965 га :

З півночі та сходу – землі, які не обробляються.

З півдня – ріка Дунай.

З заходу - Причальна територія міжнародного пункту пропуску та поромної переправи Орлівка.

Абсолютні відмітки ділянки 1,55 – 7,34. Перепад відміток становить 5,79 м. Найвища ,точка ділянки - в її південній частині.

Рівень стояння ґрунтових вод потребує уточнення на стадії інженерно- геологічних розвідувань.

Клімат району помірно-континентальний з м'якою зимою і теплим, вологим літом.

Середня температура повітря,

Січень 3° / -4°

Лютий 5° / -3°

Березень 10° / 1°

Квітень 17° / 6°

Травень 22° / 11°

Червень 26° / 15°

Липень 29° / 17°

Серпень 28° / 16°

Вересень 23° / 11°

Жовтень 17° / 6°

Листопад 10° / 2°

Грудень 4° / -2°

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							12
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Пануючими напрямками вітру для всіх сезонів являються північно-західні вітри. Початок весни характеризується перевагою північно-західних вітрів, а на кінець весни - південно-східного напрямку. Швидкість вітру зазвичай коливається в межах 25 м/с.

За рік випадає 300-600 мм атмосферних опадів. Найвологішими місяцями є червень, липень та листопад, за які місячна кількість опадів становить близько 60-80 мм. Найпосушливішими місяцями є січень і лютий, коли випадає 20-30 мм опадів.

Середньорічна відносна вологість повітря складає 75 %. Найбільша вологість припадає на холодну пору року (листопад - лютий) і дорівнює 85-90 %, а найменша - у травні (56-60 %).

Середньорічна швидкість вітру не перевищує 3,8 м/с. З вересня по квітень найбільшу повторюваність мають північні (18-41 %) та північно-західні вітри (12-26 %). Лише у травні не відмічається переважання певного напрямку вітру, а у червні - серпні переважають вітри південного і східного напрямку, повторюваність кожного напрямку сягає 35 %.

Найбільша швидкість вітру та найбільше число днів із швидкістю вітру понад 15 м/с спостерігається в холодну пору року (листопад — березень). Будівельно-кліматична зона – II.

Вітровий район – III

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							13
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

2. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

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

Головним об'єктом містобудівного проектування є території адміністративно-територіальних одиниць та їх частин або окрема земельна(і) ділянка(и) за межами населеного пункту. Об'єктом розробки даного проекту детального плану є територія, що складається з 2х окремих земельних ділянок за межами населеного пункту. Цільове призначення земельних ділянок - для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

Загальна площа земельних ділянок, відкоригована в ході громадських обговорень, становить 2,0053 га. Кадастрові номери земельних ділянок наразі відсутні, оскільки формування має відбутися за матеріалами містобудівної документації на підставі цього детального плану території проектом землеустрою щодо відведення.

2.1. Ситуаційний план

Територія детального планування в планувальній структурі території територіальної громади розташована на відстані 3,5 км. на Південь від с. Орлівка та безпосередньо межує з причальною територією міжнародного пункту пропуску та поромної переправи Орлівка. Неподалік північної частини ділянок проходить ЛЕП 10 кВ.

Наявність об'єктів державних та регіональних інтересів, визначено Генеральною схемою планування території України як ареал із значним природно-заповідним, оздоровчо-рекреаційним, туристичним потенціалом, рівнем виробничо-містобудівного освоєння території та природно-техногенної небезпеки в зоні природних ландшафтів, що охороняються.

2.2. Планувальний каркас та система розселення” - соціально-планувальної структури території, демографічної ситуації та її прогнозу, забезпеченості населення житлом, соціальною інфраструктурою

Основні принципи планувально-просторової організації території.*

Такі розділи як: Загальні принципи просторового планування, принципи формування мікрорайону, Сельбищні території, Зона житлової забудови, Багатоквартирна забудова, Зона громадської забудови, Основні принципи планувально-просторової організації території для даної містобудівної документації не розроблялись, оскільки територія щодо якої розробляється детальний план за межами населеного пункту і характеризується відсутністю житлових та службових об'єктів, що передбачають постійне знаходження людей.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							14
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

В перспективі проектної реалізації планувальних рішень, створюється об'єкт містобудування, обслуговування якого буде здійснюватись персоналом в 4 зміни та спеціального технічного обслуговування (черговий електрик, сантехнік) і інженерно-технічного персоналу. Всього на об'єкті передбачається знаходження не більше 12 осіб, а загальна кількість персоналу складає 40-50 осіб.

Кількість відвідувачів розрахункова, буде визначена на наступних стадіях проектування.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							15
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

3. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.1. Сучасне використання земель

Сучасне використання земель визначається самим предметом планування території – для використання окремої земельної ділянки за межами населеного пункту. Дві земельні ділянки орієнтовною площею 2,0053 га планується сформувати і передати в оренду на 49 ТОВ «Паромний комплекс Орлівка», для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

Відповідно до клопотання ТОВ «Паромний комплекс Орлівка», площа однієї із земельних ділянок складала 5679,31 м². на яку і було отримано Розпорядження Ізмаїльської РД(В)А, але в процесі розроблення детального плану території та під час громадських слухань було встановлено, що не вся площа земельної ділянки (5679,31 м².) роз-ташована на території яка не відноситься до земель комунальної власності Ренійської територіальної громади.

Відповідно повноважень Ізмаїльської РД(В)А, - Розпорядження Ізмаїльської районної військової адміністрації Одеської області від 15 вересня 2022 року №118/ВА-2022 «Про надання дозволу ТОВ «Паромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок на території Ізмаїльського району, за межами населеного пункту» не розповсюджуються на територія, яка відноситься до земель Ренійської територіально громади, тому межі земельної ділянки встановлені (відкориговані) по лінії розмежування земель державної та комунальної власності.

В результаті корегування, визначено, що площа земельних ділянок складають:

№1 – 17088,39 м².;

№2 – 2964,5 м².;

разом – 20052,89 м² (округлено 2,0053 га.)

Землевпорядні заходи перспективного використання земель передбачають формування земельних ділянок із земель запасу.

Стосовно частини земельної ділянки №2, що відноситься до Ренійської територіальної громади, отримання в оренду та використання цієї частини можливе після розроблення детального плану території на цю частину, дозвіл на яке має дати Ренійська міська рада.

Проектне цільове використання земельної ділянки передбачається: відповідно КВЦПЗД: 12.03 для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							16
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

3.2. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Проектне цільове використання земельної ділянки передбачається: відповідно КВЦПЗД: 12.03 для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

3.3. Формування земельних ділянок

Земельні ділянки – територія щодо якої розробляється детальний план – наразі є сформована орієнтовно (проектні земельні ділянки), враховуючи суттєві очікувані витрати на спорудження об'єктів, будівництво може бути виконане в декілька етапів.

Фактори формування конкретної земельної ділянки представлені на кресленні "Проектний план" розділу Графічні матеріали. Креслення 3. (Проектний план).

Площа орієнтовно сформованих (проектних) земельних ділянок (території щодо яких розробляється цей детальний план), складає, сумарно, 2,0053 га.

У разі формування земельної ділянки або внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території також включає:

- а) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- б) кадастровий план земельної ділянки;
- в) матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- г) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- г) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- д) акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмеження у використанні земель встановлюються по суходолу і по водному простору.

Ці та інші матеріали, що передбачені ст.45¹ Закону України «Про землеустрій», представлені в розділі «Графічні матеріали».

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							17
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Деякі з перелічених вище матеріалів представлені в проектному вигляді, оскільки, всупереч твердженням деяких нормативних актів, формування земельної ділянки на підставі виключно містобудівної документації не відповідає вимогам законодавства (ст. 79¹ Земельного кодексу України: 5. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок).

Оскільки наявна колізія законодавства:

- формування земельної ділянки на підставі проекту землеустрою;
- проект землеустрою розробляється на підставі містобудівної документації;
- в складі містобудівної документації – матеріали передбачені ст. 45¹ Закону України «Про землеустрій», які розробляються в складі проекту землеустрою (без формування земельної ділянки їх не можливо представити в закінченому вигляді).

ці матеріали представлені в вигляді проектних, без підписів суміжників та інших атрибутів.

3.4. Реєстрація земельних ділянок

Землевпорядна документація та реєстрація земельної ділянки має бути здійснена за матеріалами детального плану території після прийняття рішення замовником про затвердження цієї містобудівної документації.

Реєстрація земельних ділянок відбувається за матеріалами, які формують земельну ділянку відповідно до ст.79¹ Земельного кодексу України.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							18
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

4. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.*

Мережа ландшафтних та рекреаційних територій

Ландшафтні та рекреаційні території являють собою мережу ділянок озелених та інших відкритих просторів різного призначення, розташованих як на територіях населених пунктів та приміських зон, так і на міжселенних територіях, в тому числі ландшафтних комплексів, рекреаційних зон, курортів та оздоровчих місцевостей, об'єктів культурної спадщини та туристичних зон, територій природно-заповідного та водного фондів, водозахисних, полезахисних, транспортно - розподільних озелених смуг та інших об'єктів зеленого господарства.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також ділянки природних ландшафтів, що підлягають особливій охороні, курортні і оздоровчі, рекреаційні, водні і водозахисні території та об'єкти інших типів, що встановлені законодавством України, є частиною структурних територіальних елементів екологічної мережі.

Рекреаційні території це складова земельного фонду, що використовується в туризмі, лікуванні та відпочинку.

У складі об'єкту планування – земельних ділянок загальною площею 2,0053 га – не присутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також ділянки природних ландшафтів, що підлягають особливій охороні, курортні і оздоровчі, рекреаційні території.

Територія, відносно якої розробляється детальний план, знаходиться в прибережно-захисній смузі ріки Дунай, яка була встановлена на підставі: «Рішення Ренійської районної державної адміністрації» №242/А-2009 від 03-го червня 2009 року.

Відповідно до ст. 60 ЗКУ «2. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари - 25 метрів;

б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари - 50 метрів;

в) для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							19
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів - згідно з частиною другою цієї статті.»

Територія, відносно якої розробляється детальний план, знаходиться в прибережно-водоохоронній зоні ріки Дунай, але, відповідно до ст. 60 ЗКУ, для даного цільового використання, розміщення об'єктів річкового (внутрішнього) транспорту в ПЗС допускається: «Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту».

(Довідка:

1. Річковий транспорт, один з основних видів транспорту, що здійснює перевезення вантажів та пасажирів внутрішніми водними шляхами - https://www.wiki.uk-ua.nina.az/%D0%A0%D1%96%D1%87%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82.html

2. річковий порт (термінал) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, що на законних підставах використовує об'єкти інфраструктури внутрішнього водного транспорту для стоянки та обслуговування на внутрішніх водних шляхах суден, обслуговування пасажирів, проведення вантажних операцій, а також інших пов'язаних з цим видів господарської діяльності – Закон України «Про внутрішній водний транспорт»).

4.1. Інформацію щодо сучасного стану природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій озеленених, в тому числі рекреаційних зон

Розширений розділ містобудівної документації "Охорона навколишнього природного середовища" повинен відповідати вимогам Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку". Всі аспекти розділу викладені в Звіті «Про стратегічну екологічну оцінку» в складі ДПТ.

При плануванні та забудові населених пунктів та інших територій здійснюється їх комплексна оцінка, що включає характеристику природної ситуації, виявлення спрямованості природних та антропогенних процесів, які необхідно враховувати при визначенні екологічної безпеки життєдіяльності людини.

Комплексна оцінка розробляється за такими оглядовими характеристиками: місцем розташування, кліматичною, геологічною, гідрогеологічною, гідрологічною, природ-

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							20
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

ними оздоровчими ресурсами, ґрунтовим покривом, лісовими ресурсами, корисними копалинами, ландшафтом та короткою інженерно-будівельною оцінкою території.

Звіт про розроблення стратегічної екологічної оцінки представлений окремим розділом цього детального плану.

4.2. Розрахунки потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях з урахуванням нормативних показників забезпечення цими територіями постійних мешканців населених пунктів

Розділ «Розрахунки потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях з урахуванням нормативних показників забезпечення цими територіями постійних мешканців населених пунктів» не розробляється в зв'язку з тим, що об'єктом містобудівного планування є окремі земельні ділянки за межами населеного пункту.

4.3. Інформація про проектні рішення щодо створення та збереження озелених територій загального користування

Створення озелених територій загального користування не планується.

У разі необхідності, видалення окремих дерев, які можуть знаходитися на земельній ділянці, буде здійснено у спосіб, що передбачений законодавством з обов'язковою відповідною компенсацією.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							21
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

5. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Під час планування території враховуються: цільове призначення існуючих земельних ділянок, їх правовий режим, юридично установлені межі, визначені види містобудівної діяльності, кількісні параметри, їх взаємне розташування у просторі, а також просторове розміщення елементів соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

Функціонально-планувальна структура формується шляхом відповідного розміщення ділянок, призначених для різних видів соціальної, виробничої, рекреаційної, комунікаційної діяльності.

Територія, щодо якої розробляється детальний план не відноситься до природно-ландшафтного комплексу і не має в своєму складі земель рекреаційного, оздоровчого, культурно-історичного, оборонного призначення, земель лісового фонду.

Планувальні обмеження

До планувальних обмежень відноситься система визначених чи нормативних санітарно-захисних зон, санітарних розривів, охоронних зон, зон санітарної охорони від промислових, сільськогосподарських, комунальних, транспортних, курортних та інженерних об'єктів, що встановлені ДСП 173-96.

5.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Загальні положення

Обмеженнями в використанні земельних ділянок, що існують в даний час, визначаються:

1. Містобудівною документацією на місцевому.
2. Наявністю охоронних зон.
3. Наявністю зон санітарної охорони
4. Зон особливого режиму використання території
5. Наявністю окремих прав третіх осіб (обтяження цими правами) на земельну ділянку чи її частину (сервітут, оренда, суборенда, суперфіцій, тощо).

Обмеження у використанні земель у межах прибережно-захисної смуги встановлюються відповідно до ст. 61 Земельного кодексу України, «**Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах**»

1. Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							22
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

2. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;

в) влаштування літніх таборів для худоби;

г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

г) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

е) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

У прибережних захисних смугах дозволяються реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів.

Для території, щодо якої розробляється детальний план, була встановлена прибережно захисна смуга на підставі «Рішення Ренійської районної державної адміністрації» №242/А-2009 від 03-го червня 2009 року.

Таким чином вся територія, відносно якої розробляється детальний план, знаходиться в прибережно захисній смузі ріки Дунай.

5.2. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

В зв'язку зі створенням об'єкту містобудування, на територію, з якої яка формується на підставі містобудівної документації земельна ділянка, проектується встановити містобудівні обмеження.

Розташована у функціональній зоні – територія, відповідно до додатків 59 (Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок) та 60 (Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок) до Постанови КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 р. «Порядок ведення Державного земельного кадастру», відноситься до підгрупи 2, класу виду функціонального призначення території 06, підкласу 01.

Код виду функціонального призначення території – 20601.4 «території водного транспорту».

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							23
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

В проектному використанні, мають бути встановлені наступні обмеження: цільове призначення сформованих земельних ділянок повинне відповідати кодам 08.01; 10.04; 10.05; 10.10; 12.02; 12.03; щодо переважних (основних) видів цільового використання земельних ділянок та 03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02 щодо супутніх видів цільового використання визначених у Додатку 59 до ПКМУ №1051.

Проектне використання території, що встановлене рішенням Ізмаїльської районної військової адміністрації Ізмаїльського району Одеської області – для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту – не суперечить обмеженням, що встановлюються.

5.3. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Загальні положення

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

На даний час для території щодо якої розробляється детальний план раніше ніякої містобудівної документації, на підставі якої можуть бути встановлені обмеження не розроблялось, договором, рішенням суду обмеження не встановлювались.

Загалом, з врахуванням вимог законодавства, з цього переліку на ділянку можуть бути встановлені наступні обмеження:

- а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							24
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови). Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджується Кабінетом Міністрів України, та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру.

З переліку обмежень у використанні земельних ділянок, на території планування присутні наступні обмеження:

На всю територію навколо земельних ділянок розповсюджується прибережно захисна смуга ріки Дунай. (Креслення 2, Креслення 3).

Після реалізації проектних рішень (Креслення 3, 5) на територію будуть встановлені наступні обмеження:

Охоронна зона 5 м очисних споруд побутової та зливової каналізації згідно нормативів ЛОС «Біотал» на 25 м³/добу узгоджених з вимогами санітарних норм в Україні.

Охоронна та/чи санітарна зона 20 м місця для контейнерів збирання твердих побутових відходів.

Охоронна та/чи санітарна зона 30 м навколо закритого резервуара з питною водою (або, як варіант, водонапірна вежа чи/та артезіанська свердловина).

Відповідні зони навколо інженерних мереж.

Всі санітарні та/чи охоронні зони показані на кресленнях 2 (існуючі обмеження), 3 (Проектний план) та 5 (Схема інженерних мереж, споруд та використання підземного простору).

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							25
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

6. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

6.1. Розподіл територій за функціональним використанням.

Загальні положення

Розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).*

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

З урахуванням вимог відповідних нормативно-правових актів щодо режиму використання територій визначаються:

- монофункціональні території, які можуть використовуватись переважно для виконання однієї однорідної функції у межах визначеного законодавством особливого правового режиму їх використання;
- території лімітованого використання, які розташовані в межах територій охоронних зон об'єктів, що відповідно до вимог вказаних актів вимагає обмеженого режиму використання (зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель, інші зони, де законодавством встановлюються планувальні обмеження використання території);
- території багатофункціонального використання, які можуть використовуватись для виконання багатьох різнорідних функцій в межах адміністративно-територіальної одиниці.

Переважні, супутні і допустимі види використання територій.*

6.2. Вид функціонального призначення території дозволене (переважне або супутнє) цільове призначення кожної земельної ділянки

Земельна ділянка, яка формується для розміщення та експлуатації об'єктів річкового транспорту, розташована у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

- класу виду функціонального призначення території 06 , підкласу 01

Код виду функціонального призначення території - 20601.4 «території водного транспорту»

що відповідно до Класифікатору цільового призначення земельних ділянок визначається як 12.03 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							26
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

7. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

7.1. Розміщення житлового фонду.

Розділ не розроблявся, оскільки розміщення житлового фонду не передбачається.

7.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Розділ не розроблявся, оскільки розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається.

7.3. Розміщення виробничих об'єктів”

Загальні положення

Розділ містить інформацію щодо розміщення та основних параметрів промислових, сільськогосподарських, лісогосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств на територіях виробничої забудови, сформованих генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом.

Для території, щодо якої розробляється детальний план, встановлюється функціональна зона території «території водного транспорту». Код виду функціонального призначення території – 20601.4

Відповідно до мети забудови: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту, відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки саме таке функціональне призначення території відповідає цільовому призначенню 12.03 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

7.4. Збереження традиційного середовища

Збереження традиційного характеру середовища історичних населених місць та інших територій

Об'єкти всесвітньої спадщини та об'єкти культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини", і традиційний характер середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), цілісних історичних архітектурно-містобудівних утворень в історичних ареалах населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, та історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій підлягають охороні, а використання їх територій підлягає спеціальному регулюванню.

Для пам'яток культурної спадщини визначаються і затверджуються в установленому порядку межі та режими використання територій та зон охорони.

Планування і забудова територій здійснюється при дотриманні затверджених належним чином меж та режимів використання територій пам'яток культурної спадщини, зон охорони пам'яток культурної спадщини, режимів використання та регулювання забудови історичних ареалів населених місць, а також об'єктів всесвітньої спадщини,

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							27
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

їх буферних зон, планів організації територій історико-культурних заповідників та історико-культурних заповідних територій, правового режиму охоронюваних археологічних територій, які встановлюються з метою захисту автентичності і цілісності пам'яток культурної спадщини, історично цінних архітектурно-містобудівних якостей традиційного характеру середовища, контекстного середовища навколо окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, відповідно до особливостей використання земель історико-культурного призначення, визначених законодавством, та ландшафтів, що охороняються.

Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування визначаються згідно з Законодавством.

На території, щодо якої розробляється детальний план не виявлено пам'яток архітектури та містобудування, інших нерухомих об'єктів культурної спадщини.

Згідно вимог діючого законодавства у сфері охорони культурної спадщини:

на археологічних територіях що охороняються, у межах зон охорони пам'яток забороняються архітектурні, містобудівні, ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 32 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. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної 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 замовника зазначених робіт (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»).

Згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної 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

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							28
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону 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 робіт. 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. 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.

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.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							29
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

8. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА (УСТАНОВИ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ)

Цільове призначення земельних ділянок, які мають бути сформовані за матеріалами цього детального плану 12.03 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту.

До організацій та установ, розміщення яких планується на території планування, відносяться:

1. Об'єкти для розвантажування та завантажування зернових культур:

- Автоваги №1 (в'їзд)
- Автоваги №2 (виїзд)
- Станція розвантаження автомобілів
- Норійна вежа
- Транспортна галерея
- Судозавантажувальна машина

2. Адміністративна будівля – адміністративно-побутовий корпус з лабораторією;

3. Супутні об'єкти – місця для паркування, елементи інженерної та транспортної інфраструктури, локальні очисні споруди, резервуари з питною та технічною водою. Стосовно ділянки №2, будівлі та споруди, що спершу були передбачені на цій ділянці, але не включені до складу чинного детального плану в зв'язку з коригуванням, можуть бути побудовані після розроблення ДПТ на підставі рішення Ренійської міської ради та отримання земельної ділянки в оренду.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							30
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

9. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

9.1. *Транспортні зв'язки та транспортний попит*

Загальні положення

Особливості планування, характеристики та показники розвитку магістральної мережі вулиць і доріг необхідно визначаються на основі генерального плану міста, при цьому визначається класифікація магістралей, принципи вирішення основних перехресть в одному і різних рівнях, узгодження мережі міських магістралей з зовнішньою автодорожною мережею. Виконується розрахунок середньодобової і в годину "пік" інтенсивності та швидкості руху транспортних засобів по магістральних вулицях і на транспортних вузлах.

9.2. *Організація зовнішнього транспортного сполучення*

Загальні положення

При плануванні території населених пунктів та інших територій необхідно передбачати формування системи транспортних комунікацій та споруд усіх видів зовнішнього (дальнього і приміського) та внутрішнього (міського та сільського) транспорту, здатних забезпечувати функціональну цілісність і соціально - економічні взаємозв'язки з основними спорудами та комунікаціями внутрішнього транспорту населеного пункту між собою, іншими населеними пунктами та об'єктами відповідної системи розселення.

9.3. *Дорожньо-транспортна інфраструктура*

Загальні положення

Мережа вулиць і доріг населених пунктів формується як єдину нерозривно взаємопов'язану з зовнішніми автомобільними дорогами систему, з урахуванням їх функціонального призначення, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, функціонально-планувальної організації прилеглої території та її забудови, вимог безпеки руху та охорони навколишнього природного середовища. У складі вулиць і доріг населеного пункту необхідно виділяти магістральні дороги, магістральні вулиці загальноміського та районного значення, місцеві вулиці та дороги.

9.4. *Організація громадського транспорту*

Розділ не розроблявся.

9.5. *Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури*

Загальні положення

Житлові, громадські, ландшафтні та рекреаційні території забезпечені мережею упорядкованих пішохідних маршрутів (тротуари вулиць різного функціонального призначення, пішохідні доріжки на між вуличних і внутрішньо об'єктних територіях, алеї, бульвари, пішохідні зони, площі, вулиці та стежки, наземні, надземні та підземні пішохідні переходи через транспортні мережі, інші перепони річки, яри тощо), які зв'язують по найбільш коротких напрямках основні функціональні зони (житлові, промислові райони, загальноміські та районні центри, місця відпочинку) між собою, об'єкти та вузли масового тяжіння населення в межах планувальних та житлових

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							31
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

районів, мікрорайонів, громадських центрів і забезпечують вільний та безпечний рух пішоходів до місць прикладання праці, відпочинку, зупинок маршрутного пасажирського транспорту, які повинні також враховувати потреби маломобільних груп населення.

Пішохідна зона - ділянка тротуару, яка призначена для безперешкодного пересування пішоходів. На пішохідній зоні не допускається встановлення турнікетної огорожі, опор контактної мережі та освітлення, рекламних конструкцій, приямків від люків дощоприймачів, сходів та ганків будинків.

Системи пішохідних маршрутів слід формувати з врахуванням особливостей руху осіб з обмеженими фізичними можливостям відповідно до вимог ДБН Б.2.2-5.

Сходи на пішохідних доріжках дублюються пандусами або влаштовані дублюючі пішохідні маршрути.

9.6. Організація паркувального простору

Загальні положення

Зберігання легкових автомобілів та велосипедів слід передбачати відповідно до функціонального зонування територій. Повинне бути забезпечене постійне зберігання усіх легкових автомобілів персоналу та тимчасове зберігання автомобілів (так звані "гостьові стоянки") відвідувачів з урахуванням прогнозованого рівня автомобілізації на розрахунковий період детального плану.

Кількість паркових місць автомобілів персоналу та гостьових паркомісць забезпечена. Конкретна кількість цих парко місць буде розрахована на пізніших стадіях проектування, після уточненого розрахунку кількості персоналу та споживачів.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							32
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

10. ПРОТИПОЖЕЖНІ ВИМОГИ*

10.1. Первинні засоби пожежогасіння (до прибуття протипожежних підрозділів).

У якості первинних протипожежних заходів слід застосовувати протипожежний водопровід (споживає воду з протипожежного резервуара) який прокладено в одній траншеї з виробничим водопроводом підприємства (споживає воду з резервуара технічної води), який знаходиться поруч з протипожежним резервуаром.

Водопровід технічної води є резервним для первинного пожежогасіння.

Первинні засоби пожежогасіння представлені, також протипожежними стендами локація яких визначена:

- 4 стенди з додатковим вогнегасником на будівлі адміністративно-побутового корпусу з лабораторією ділянки площею 17088,39м²;
- 2 стенди з додатковим вогнегасником на будівлі адміністративно-побутового корпусу з лабораторією ділянки площею 2964,5 м²;

Усього 6 стендів на території 20052,89 м².

У відповідності до п.15.3.11 розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», на території об'єктів передбачено встановлення пожежних щитів, з розрахунку один щит (стенд) на площу 5000 м². Протипожежні стенди укомплектовані вогнегасниками різних типів, в основному ОУ-25 та ОУ-40.

Згідно п. 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт., розрахунковий час гасіння пожежі – 3 години.

Об'єм води на зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння складе: $V_{\text{пож}} = (3 \cdot 3600 \cdot 10 \cdot 1) / 1000 = 108 \text{ м}^3$

Відновлення пожежного об'єму води забезпечується при зниженні подачі води на інші потреби на 7%, що не перевищує допустимих показників згідно ДБН В.2.5-74:2013 п. 62.14.

Окрім попереднього розрахунку слід зазначити, що детальний розрахунок об'ємів та засобів первинного пожежогасіння буде здійснено при розробці проекту (робочого проекту чи стадії П) на пізніших стадіях проектування.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							33
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

10.2. Розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин)

Пожежний підрозділ – чергова пожежна машина з розрахунком – розташована в селі Орлівка.

Час доступу до території, щодо якої розроблюється детальний план території не перевищує 5 хвилин.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							34
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНС-ПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

Водопостачання, каналізація

Розрахунок систем водопостачання, каналізації населених пунктів та територій, вибір джерел господарсько-питного та виробничого водопостачання, визначення площ під споруди водопостачання та каналізації слід виконувати відповідно до вимог ДБН В.2.5-64, ДБН В.2.5-74, ДБН В.2.5-75 та ДСП 173-96, ДСП 2.2.4-171-10.

При вирішенні питань водопостачання і каналізації у містобудівній документації для усіх груп водокористувачів слід виконувати:

- оцінку умов водопостачання та каналізації, як елементів комплексної оцінки розвитку населених пунктів та територій;
- визначення продуктивності систем на розрахункові етапи;
- розроблення принципів схем, узгоджених з планувальною структурою, функціональним зонуванням відповідної території.

Проектування та влаштування протипожежного водопостачання для зовнішнього пожежогасіння передбачене сумісно з водопроводом технічної води.

Розміщення інженерних мереж

На території, щодо якої розробляється детальний план планується розміщення наступних інженерних мереж:

- водопостачання питною водою планування за рахунок резервуару з питною водою та водопроводу питної води (параметри розташування та захисної зони резервуара - закриті резервуари не потребують захисної зони - дозволяють розташувати в якості джерела водопостачання не тільки резервуар, а й водонапірну башту і артезіанську свердловину);
- водовідведення по території за рахунок побутової каналізації та локальних очисних споруд побутових відходів;
- електропостачання від лінії електропередачі напругою 10 кВ після понижуючої трансформаторної підстанції;
- водовідведення зливних та талих вод за рахунок відповідних відкритих та закритих лотків та очисних споруд в найнижчій точці території;
- протипожежне водопостачання та технічне водопостачання, яке, у разі необхідності, може використовуватись як резервне при первинних заходах пожежогасіння.

Схема прокладання інженерних мереж представлена на графічних матеріалах.

Позначення технічного водопроводу є, одночасно, позначенням протипожежного водопроводу, що монтовано в одній траншеї з технічним.

Наразі в Україні розповсюджене застосування систем біологічного очищення (ЛОС) «Біотал». Установкам біологічного очищення стічних вод BIOTAL, присвоєно знак якості «Вища проба». Отримала золоту медаль в категорії "Охорона навколишнього середовища/Екологія", є переможцем Всеукраїнського конкурсу якості продукції "100

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							35
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

найкращих товарів України - 2009", в рамках якого установки біологічного очищення стічних вод BIOTAL визнані кращим товаром України.

Відповідно до технічних характеристик представлених на офіційному сайті (посилання <http://new.biotat.zt.ua/tekhnologiya-biotat/dlya-velikikh-ob-ektiv>), санітарно-захисна зона складає:

для установок продуктивністю від 10 до 25 м³/добу - 5 м,

для установок продуктивністю від 30 до 200 м³/добу - 25 м, для установок продуктивністю від 250 до 500 м³/добу - 35 м.

Для установок продуктивністю більше як 500 м³/добу санітарно-захисна зона приймається відповідно до вимог ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди".

Потужність конкретної установки буде визначена на наступних стадіях проектування, але, в усякому разі не перевищить 25 м³/добу.

З урахуванням викладеного вище, на відкоригованих графічних матеріалах встановлена санітарно-захисна зона 5 м.

Схема прокладання інженерних мереж представлена на графічних матеріалах.

До інженерних мереж, які не пов'язані із забезпеченням Комплексу, відноситься газопровід середнього тиску, навколо якого встановлена охоронна зона 4 метри в кожен бік від стінок газопроводу.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							36
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

12.1. Інженерна підготовка і захист території.

Використання підземного простору.

Загальні положення

Заходи з інженерної підготовки реалізовані з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території, забезпечення захисту від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов при різних видах техногенного навантаження.

При розробленні містобудівної документації передбачені заходи з інженерної підготовки території: загальні (вертикальне планування, організація відведення дощових і талих вод) та спеціальні (інженерний захист від затоплення паводковими водами, берегоукріплення і підтоплення підземними водами, освоєння заболочених територій, боротьба з яругами, зсувами, обвалами, карстом, просадністю, мулистими накопиченнями, заторфованістю, захист від абразії, сільових потоків, снігових лавин, відновлення порушених територій гірничими та відкритими виробками, териконами, хвостосховищами, золошлаковідвалами, полігонами різного призначення), які визначаються з урахуванням прогнозу змін інженерно-геологічних та гідрологічних умов, впливу сейсмічних явищ, характеру використання і планувальної організації території.

12.2. Благоустрій території.

Благоустрій реалізовано у відповідності до норм, Благоустрій території, щодо якої розробляється детальний план, складається з мощення проїздів та проходів, елементів ландшафтного декору та озеленю (формування трав'яного багаторічного покриття та багаторічних насаджень). Проблеми відведення зливових та талих вод вирішується за рахунок ухилів по всій території в північно напрямку, де розташовані очисні споруди дощової каналізації.

12.3. Поводження з відходами

Тверді відходи накопичуються у спеціально встановлених контейнерах, вивезення яких здійснюється автотранспортом.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							37
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

13. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Експлікація будівель/споруд		
Нп/п	Назва будівлі/споруди	Площа м2
1	Адміністративно-побутовий корпус з лабораторією	80
2	Автоваги №1 (в'їзд)	272
3	Автоваги №2 (виїзд)	136
4	Станція розвантаження автомобілів	100
5	Норійна вежа	98
6	Транспортна галерея	100
7	Судозавантажувальна машина	
8	Локальні очисні споруди зливової каналізації	13
9	Локальні очисні споруди побутової каналізації	13
10	Місце розміщення контейнерів для збору твердих відходів	50
11	Резервуар з питною водою	28
12	Резервуар з технічною водою	50
13	Трансформатори на постаментах в масштабі плану	16
	Проїзди, проходи та площадки проектні	19097
	В межах земельних ділянок (проектних)	20053
	Усього забудови	956

Техніко-економічні показники		
Нп/п	Найменування показника	Площа м2
I	Площа ділянок (проектних)	20053
II	Площа забудови	956
III	Площа доріг, проїздів, покриття тротуарнонь плитки	19097

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							38
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

Інженерне обладнання			
Водопостачання,	л/доб		розрахункове
Каналізація на одного споживача	л/доб		розрахункове
Електропостачання	кВ		10/0,4
Електропостачання , споживання	кВт/доб.		розрахункове
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	м		
Електропостачання	м		389,84
Водопостачання виробниче (технічне)	м		522,46
Водопостачання питне	м		2295,40
Каналізація	м		
Очисні споруди побутової каналізації	м³/добу		До 200
Очисні споруди зливової каналізації	м³/добу		До 200
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га		1,4/
			20%
	% до тер.		

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							39
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

14. ВИЗНАЧЕННЯ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ;

Граничнодопустима висота будівель

Не вище 20 метрів

Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

65%.

Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання

Не встановлювалась

Планувальні обмеження:

зони охорони пам'яток культурної спадщини

немає

зони охорони ландшафту

немає;

межі історичних ареалів

немає;

прибережні захисні смуги

згідно кресленню;

обмеження пов'язані з наявністю земель лісогосподарського призначення

відсутні;

Мінімально допустима відстань від об'єктів, які проектуються до існуючих будинків та споруд

згідно ДБНБ.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Охоронні зони інженерних комунікацій

згідно ДБНБ.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань

відповідно до державних будівельних норм ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Інженерні вишукування є обов'язковими до забезпечення комплексного вивчення інженерно-геологічних умов майданчика для забудови. Вишукування в масштабі 1:5000, 1:2000, 1:500 виконані на всій території розробки містобудівної Документації.

Вимоги щодо благоустрою (в тому числі по відновленню благоустрою)

благоустроєм ділянки передбачається виділення зони озеленення з влаштуванням газонів багаторічних трав;

Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							40
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

представлено в графічних матеріалах, з уточненням розрахунків на подальших стадіях проектування.

Вимоги щодо архітектурних та інженерних рішень

представлено в графічних матеріалах.

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							41
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		

ДОДАТКИ

						118-Т1-15.09.2022. ДПТ	Арк
							42
Зм.	Кільк.	Арк.	Ндок.	Підп.	Дата		



УКРАЇНА

ІЗМАЇЛЬСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

ІЗМАЇЛЬСЬКА РАЙОННА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

м. Ізмаїл

15 вересня 2022

№118/ВА-2022

Про надання дозволу ТОВ «Поромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок на території Ізмаїльського району, за межами населеного пункту

Відповідно до статей 6, 13, 41 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», статей 8, 10, 16, 19, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статті 13 Закону України «Про основи містобудування», Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», розглянувши клопотання ТОВ «Поромний комплекс Орлівка» № 171 від 17.08.2022 року щодо надання дозволу на розробку детального плану території земельних ділянок орієнтованою площею – 17088,39 м² та 5679,31 м², для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту, за межами населеного пункту:

1. Надати дозвіл ТОВ «Поромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок орієнтованою площею - 17088.39 м² та 5679.31 м², для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту, за межами населеного пункту (далі – детальний план території).
2. Визначити замовником детального плану території, вказаного у пункті 1 цього розпорядження, Ізмаїльську районну державну адміністрацію.
3. Визначити відповідальним за розроблення детального плану території, вказаного у пункті 1 цього розпорядження, ТОВ «Поромний комплекс Орлівка».
4. ТОВ «Поромний комплекс Орлівка»:
 1. забезпечити розроблення детального плану території, вказаного у пункті 1 цього розпорядження, у суб'єкта господарювання, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат;

2. здійснити фінансування робіт з розроблення детального плану території, вказаного у пункті 1 цього розпорядження;
 3. подати розроблений детальний план території в Ізмаїльську районну державну адміністрацію для проведення громадського обговорення щодо врахування громадських інтересів.
5. Відділу інфраструктури, містобудування та архітектури, житлово-комунального господарства Ізмаїльської районної державної адміністрації забезпечити організацію та проведення процедури громадських слухань проекту детального плану території відповідно до вимог чинного законодавства України.
6. Контроль за виконанням розпорядження покласти на заступника голови Ізмаїльської районної державної адміністрації Проданова С.І.

Голова
Начальник



Родіон АБАШЕВ

ДОГОВІР № 1
на проведення проектних робіт

м. Ізмаїл

«05» жовтня 2022 року

ІЗМАЇЛЬСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА (ВІЙСЬКОВА) АДМІНІСТРАЦІЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ, надалі - «ЗАМОВНИК», в особі голови (начальника) АБАШЕВА РОДІОНА АНАТОЛІЙОВИЧА, який діє на підставі Закону України від 09.04.1999 № 586-XIV «Про місцеві державні адміністрації» з однієї сторони, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЮРО ПРОЕКТУВАННЯ ТА ЕКСПЕРТИЗИ», надалі - «ВИКОНАВЕЦЬ», в особі директора САЛІЄНКО ОЛЕСІ ВАСИЛІВНИ, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, та ТОВ «ПОРОМНИЙ КОМПЛЕКС ОРЛІВКА», в особі Генерального директора ГОТКА ВІКТОРА ФЕДОРОВИЧА, що діє на підставі Статуту надалі - «ПЛАТНИК», з третьої сторони, надалі разом - «Сторони», а кожна окремо - «Сторона», на виконання розпорядження голови (начальника) Ізмаїльської районної державної (військової) адміністрації №118/ВА-2022 від 15 вересня 2022 року «Про надання дозволу ТОВ «Поромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок на території Ізмаїльського району, за межами населеного пункту», уклали даний Договір, надалі - «Договір», про наступне:

1. Предмет Договору

- 1.1. ЗАМОВНИК, згідно з голови (начальника) Ізмаїльської районної державної (військової) адміністрації №118/ВА-2022 від 15 вересня 2022 року «Про надання дозволу ТОВ «Поромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок на території Ізмаїльського району, за межами населеного пункту», доручає, а ВИКОНАВЕЦЬ приймає на себе виконання робіт по розробці детального плану території земельних ділянок орієнтованою площею 17088,39 м² та 5679,31 м² для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту за межами населеного пункту (далі – ДПТ), а ПЛАТНИК зобов'язується оплатити виконані роботи у порядку і в розмірах, передбачених цим Договором.
- 1.2. Технічні, економічні та інші вимоги до проектної продукції, що є результатом робіт згідно з предметом цього договору, повинні відповідати вимогам ДБН та інших чинних нормативних актів України у частині складу, змісту та оформлення проектної документації, а також затвердженому Завданню на розроблення містобудівної документації (Додаток 1 до договору).

2. Права та обов'язки Сторін

2.1. ЗАМОВНИК зобов'язується:

- 2.1.1. Для належного виконання цього договору ЗАМОВНИК передає ВИКОНАВЦЮ вихідні дані по акту приймання-передачі відповідно до переліку, визначеного в Завданні на розроблення містобудівної

документації. Терміни передачі ЗАМОВНИКОМ вихідних даних ВИКОНАВЦЮ визначається додатково за погодженням Сторонами цього Договору.

2.1.2. Своєчасно проводити приймання виконаних робіт відповідно до цього договору.

2.1.3. Нести інші обов'язки, передбачені законодавством України.

2.1.4. ЗАМОВНИК має право здійснювати поточний контроль за діяльністю ВИКОНАВЦЯ.

2.2. ВИКОНАВЕЦЬ зобов'язаний:

2.2.1. Мати всі необхідні допуски, ліцензії та дозволи згідно з чинним законодавством для здійснення робіт.

2.2.2. ВИКОНАВЕЦЬ має право залучати до виконання цього Договору третіх осіб (співвиконавців) без згоди ЗАМОВНИКА. Зазначене не звільняє ВИКОНАВЦЯ від відповідальності за неналежне та несвоєчасне виконання доручених ВИКОНАВЦЕМ третім особам (співвиконавцям) робіт.

2.2.3. Виконати роботи, що є предметом цього Договору відповідно до чинного законодавства, затвердженого завдання (*Додаток 1*) та календарного плану виконання робіт (*Додаток 2*), які є невід'ємною частиною цього Договору і передавати їх результати ЗАМОВНИКУ в терміни, встановлені календарним планом виконання робіт.

2.2.4. Обов'язково узгодити з ЗАМОВНИКОМ необхідність використання охоронюваних результатів інтелектуальної діяльності, що належать третім особам, і придбання прав на їх використання.

2.2.5. негайно протягом 3 робочих днів інформувати ЗАМОВНИКА та ПЛАТНИКА про виявлену неможливість одержати очікувані результати або про недоцільність виконання робіт.

2.2.6. Гарантувати ЗАМОВНИКУ передачу отриманих за цим Договором результатів, не порушуючи виключних прав інших осіб.

2.2.7. Здати ЗАМОВНИКУ результат робіт, визначений у Завданні на розроблення містобудівної документації (*Додаток 1*).

2.2.8. Передати на користь ЗАМОВНИКА матеріали проекту детального плану території, які необхідно опублікувати відповідно до чинного законодавства в такому вигляді, який забезпечить можливість їх публікації.

2.2.9. Виконувати вказівки ЗАМОВНИКА, представлені в письмовому вигляді, у тому числі про внесення змін та доповнень до проектної документації, якщо вони не суперечать умовам цього Договору, чинному законодавству та нормативним документам України. У разі, якщо відомості ЗАМОВНИКА виходять за рамки предмета цього Договору, то Сторони підписують додаткову угоду до цього Договору, в якому визначається обсяг необхідних додаткових робіт та умови.

- 2.2.10. Інформувати регулярно ЗАМОВНИКА та ПЛАТНИКА (в т.ч. за їх письмовим запитом) про стан справ щодо виконання цього Договору.
- 2.2.11. За власний рахунок усувати недоробки і доповнювати проектну документацію при отриманні від ЗАМОВНИКА мотивованої письмової претензії щодо якості, повноти документації, яка розробляється ВИКОНАВЦЕМ, або невідповідності її умовам цього Договору.
- 2.3. ПЛАТНИК зобов'язаний:
- 2.3.1. Своєчасно здійснювати оплату рахунків ВИКОНАВЦЮ щодо виконаних робіт та фінансувати усі заходи з погодженням та затвердження містобудівної документації що є предметом цього договору.
- 2.3.2. ПЛАТНИК має право отримувати від ЗАМОВНИКА та ВИКОНАВЦЯ дані про стан справ щодо виконання цього Договору.

3. Ціна робіт і порядок розрахунків

- 3.1. Вартість робіт за цим договором становить **10 000 грн. 00 коп. (десять тисяч гривень), без ПДВ**, яка визначена протоколом погодження договірної ціни на виконання робіт (Додаток 3) між ВИКОНАВЦЕМ і ПЛАТНИКОМ, та який є невід'ємною частиною Договору.
- 3.2. Розрахунки з ВИКОНАВЦЕМ за виконані роботи здійснюються ПЛАТНИКОМ за фактом виконання робіт – після передачі проекту детального плану території ЗАМОВНИКУ на підставі Акту здачі-приймання виконаних робіт протягом 5 (п'яти) банківських днів від дати його підписання сторонами Договору.

4. Строки, порядок здачі та приймання проектно-вишукувальної документації

- 4.1. Строк виконання робіт визначається календарним планом виконання робіт (Додаток 2 до цього Договору).
- 4.2. Готовність проектної документації підтверджується передачею ВИКОНАВЦЕМ проектної документації на користь ЗАМОВНИКА, та підписанням ЗАМОВНИКОМ відповідного акту здачі-приймання виконаних робіт, які оформляються у такому порядку:
- 4.2.1. У терміни, встановлені календарним планом виконання робіт, ВИКОНАВЕЦЬ передає ЗАМОВНИКУ акт здачі-приймання виконаних робіт у двох примірниках з додатком матеріалів проектної документації, передбаченої у Завданні на розроблення містобудівної документації (Додаток 1). Дата підписання Акту здачі – приймання виконаних робіт ЗАМОВНИКОМ є датою передачі ВИКОНАВЦЕМ ЗАМОВНИКУ комплекту проектної документації.
- 4.2.2. ЗАМОВНИК зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання від ВИКОНАВЦЯ акту здачі – приймання виконаних

робіт і примірника проектної документації, прийняти виконану ВИКОНАВЦЕМ роботу шляхом підписання акту здачі – приймання виконаних робіт або надати ВИКОНАВЦЮ вмотивовану відмову від підписання акту.

- 4.2.3. Підставами для відмови у прийманні робіт є невідповідність документації, розробленої ВИКОНАВЦЕМ, вимогам чинного законодавства та/або нормативних документів України.
- 4.2.4. У разі відмови ЗАМОВНИКА від прийняття робіт Сторонами протягом 3-х робочих днів з моменту отримання ВИКОНАВЦЕМ вмотивованої відмови складається двосторонній акт з переліком необхідних доробок, які повинні бути усунені ВИКОНАВЦЕМ.
- 4.3. У разі дострокового припинення робіт за цим Договором ЗАМОВНИКОМ приймаються фактично виконані роботи, про що між Сторонами складається акт фактично виконаних робіт, в якому зазначається вартість фактично виконаних робіт.
- 4.4. Внесення за ініціативою ЗАМОВНИКА змін та доповнень до проектної документації, не передбачених цим договором, здійснюється ВИКОНАВЦЕМ за додаткову плату на підставі додаткової угоди до цього Договору, що підписується Сторонами.

5. Відповідальність Сторін

- 5.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань за цим договором відповідно до чинного законодавства України.
- 5.2. ВИКОНАВЕЦЬ несе відповідальність за недоліки проектної документації. При виявленні недоліків ВИКОНАВЕЦЬ зобов'язаний безоплатно їх усунути у строки визначені угодою сторін.
- 5.3. ВИКОНАВЕЦЬ не несе відповідальність за невиконання зобов'язань за цим договором, якщо воно викликано дією або бездіяльністю ЗАМОВНИКА що спричинило невиконання ним своїх зобов'язань за цим договором перед ВИКОНАВЦЕМ.
- 5.4. Розбіжності за цим договором вирішуються шляхом переговорів безпосередньо між Сторонами. Якщо згода не буде досягнута протягом двох тижнів, справа буде розглядатися в господарському суді Розірвання цього договору за взаємною згодою сторін можливе шляхом підписання між сторонами додаткової угоди про розірвання цього Договору.

6. Обставини непереборної сили

- 6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань, прийнятих на себе за цим договором, якщо належне

виконання виявилось неможливим внаслідок настання обставин непереборної сили.

6.2. Поняттям обставин непереборної сили охоплюються зовнішні та надзвичайні події, відсутні під час підписання цього договору і настали всупереч волі та бажання Сторін, дії яких Сторони не могли запобігти заходами та засобами, які виправдано і доцільно очікувати від сумлінно діючої Сторони. До подібних обставин Сторін відносять: військові дії, епідемії, пожежі, природні катастрофи, акти і дії державних органів, постанови, ухвали, рішення суду, прийняття законів чи/та підзаконних актів, які роблять неможливими виконання зобов'язань по цьому договору у відповідності із законним порядком.

7. Термін дії договору

7.1. Цей договір вступає в силу з моменту підписання його Сторонами і діє до повного виконання зобов'язань по ньому Сторонами.

8. Конфіденційність

8.1. Сторони зобов'язуються дотримуватися конфіденційності щодо інформації, отриманої ними один від одного або стала відомою їм під час виконання робіт за цим договором, не відкривати і не розголошувати в загальному або зокрема інформацію будь-якій третій стороні без попередньої письмової згоди іншої Сторони цього договору.

8.2. Вимоги п.8.1. цього договору не поширюються на випадки розкриття конфіденційної інформації за запитом уповноважених організацій у випадках, передбачених законодавством України.

8.3. Проте, навіть у цьому випадку, Сторони зобов'язані погодити один з одним обсяг і характер наданої інформації.

8.4. Будь-який збиток, заподіяний Стороні недотриманням вимог цього розділу договору, підлягає повному відшкодуванню винною Стороною.

9. Інші умови

9.1. Всі зміни та доповнення до цього договору здійснюються в письмовій формі за взаємною згодою Сторін.

9.2. Питання, не врегульовані цим договором, регламентуються нормами чинного законодавства.

9.3. До цього договору додаються і є його невід'ємною частиною:

Додаток 1 – Завдання на розроблення містобудівної документації;

Додаток 2 – Календарний план виконання робіт;

Додаток 2 – Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт.

- 9.4. Цей Договір складений і підписаний у трьох примірниках – по одному для кожної Сторони, кожний екземпляр ідентичний і має однакову юридичну силу.
- 9.5. Кожна зі Сторін не має право передавати свої права за договором третій Стороні без письмової згоди іншої Сторони.
- 9.6. Сторони зобов'язуються письмово сповіщати одна іншу у випадку ухвалення рішення про ліквідацію, реорганізацію або про початок процедури банкрутства однієї Сторони, у період не пізніше 3-х календарних днів від дня прийняття такого рішення. У ті ж строки Сторони сповіщають одна іншу про зміни поштової, юридичної адреси або банківських реквізитів.

10. Юридичні адреси та реквізити Сторін

ВИКОНАВЕЦЬ:

ТОВ «Бюро проектування та експертизи»
 65005, Україна, м. Одеса, вул. Бугаївська,
 буд. 35, оф. 710;
 р/р UA873510050000026006601411400
 в АТ «УКРСИББАНК»
 МФО 351005 Код ЄДРПОУ 39831203
 Не є платником ПДВ. Тел. (050) 333 96 56

ЗАМОВНИК:

Ізмаїльська районна державна (військова) адміністрація Одеської області
 68600, Одеська область, м. Ізмаїл, пр-т
 Незалежності, 62
 Код ЄДРПОУ 04057126
 Р/р UA758201720343110001000015320
 Держказначейська служба України м. Київ
 МФО 820172

Директор


 О.В.Салієнко


 Р.А. Абашев

ПЛАТНИК

ТОВ «Норомний комплекс Орлівка»
 Одеська область, Ренійський район, Поромна
 дорога 1,
 Код ЄДРПОУ 37565282
 Р/р UA433204780000000026006213740
 АБ «УКРГАЗБАНК»
 Тел. +380631298488

Генеральный директор


 В.Ф.Готка



до Договору від 05.10.2022р. № 1

«ПОГОДЖЕНО»
ТОВ «БЮРО ПРОЕКТУВАННЯ ТА
ЕКСПЕРТИЗИ»



О.В. Салієнко

» _____ 2022 р.

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Ізмаїльська районна державна
(військова) адміністрація Одеської
області



Р.А. Абашев

« ____ » _____ 2022 р.



«ПОГОДЖЕНО»
ТОВ «Поромний комплекс Орлівка»
Генеральний директор

В.Ф. Готка

» _____ 2022 р.

ЗАВДАННЯ

на розроблення містобудівної документації - ДПТ земельних ділянок орієнтовною площею 17088,39 м² та 5679,31 м² для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту за межами населеного пункту на території Ізмаїльського району Одеської області

№	Складова завдання	Зміст
1.	Підстава для проектування	Розпорядження голови (начальника) Ізмаїльської районної державної (військової) адміністрації Одеської області від 15 вересня 2022 року №118/ВА-2022 «Про надання дозволу ТОВ «Поромний комплекс Орлівка» на розробку детального плану території земельних ділянок на території Ізмаїльського району, за межами населеного пункту»
2.	Замовник розроблення детального плану	Ізмаїльська районна державна (військова) адміністрація 68600, Одеська область, м. Ізмаїл, пр-т. Незалежності, 62
3.	Розробник детального плану	Товариство з обмеженою відповідальністю «Бюро проектування та експертизи» м. Одеса, вул. Бугаївська, 35, офіс 710, кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000733 (розроблення містобудівної документації), кваліфікаційний сертифікат №004068 та Свідоцтво про підвищення кваліфікації ОД №0128 виданий 16 березня 2020 року (розроблення документації із землеустрою).
4.	Термін виконання детального плану	Відповідно до календарного плану виконання робіт (Додаток 2 до договору)

5.	Кількість і склад окремих етапів виконання робіт	Відповідно до календарного плану виконання робіт (Додаток 2 до договору)
6.	Термін розрахункового етапу проекту	Строк реалізації проекту від 1 ^{го} до 5 ^{ти} років
7.	Мета розробки детального плану	<ul style="list-style-type: none"> - забезпечення комплексності забудови території; - деталізація планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації в межах розробки ДТП; - уточнення червоних, зелених ліній та ліній регулювання забудови; - уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією; - визначення містобудівних умов та обмежень; - визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо: <p>попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території; створення транспортної інфраструктури; охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки; комплексного благоустрою та озеленення. Визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок, необхідних для розміщення будівель та споруд річкового транспорту. У відповідності до вимог п.5 п. 5.6 ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», на всіх кресленнях детального плану території за межами населеного пункту зображають частини територій, прилеглих до тієї, що планується з урахуванням категорії розміщення об'єкту будівництва.</p>
8.	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	<ol style="list-style-type: none"> 1.Схема розташування земельних ділянок у планувальній структурі Ізмаїльського району М 1:25000. 2. План існуючого використання території поєднаний з опорним планом, М 1:500 3. Схема існуючих планувальних обмежень, М 1:500. 4. Проектний план поєднаний з прогнозованими планувальними обмеженнями та планом червоних ліній М 1:500 5. Схема організації руху транспорту і пішоходів 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.
9.	Склад текстових матеріалів	<p>Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються:</p> <ul style="list-style-type: none"> - статтею 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; - Законом України «Про землеустрій»; - Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» - Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження

		Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»; - ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
10.	Перелік основних техніко-економічних показників.	Згідно з додатком «В» примітка 4 ДБН Б.1.1-14: 2012 «Склад та зміст детального плану території» техніко-економічні показники детального плану території визначаються розробником за погодженням із замовником з урахуванням відповідних державних будівельних норм.
11.	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	1. Внесення змін до планувальної структури і функціонального призначення частини територій. 2. Встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови. 3. Встановлення планувальних обмежень, містобудівних умов та обмежень на проектування об'єктів будівництва. 4. Організація транспортного та пішохідного руху. 5. Функціональне зонування території. 6. Режим забудови, формування пропозицій щодо містобудівних умов та обмежень використання земельних ділянок, розміщення об'єктів з визначенням параметрів забудови (поверховість, площа забудови, площа зелених зон, вплив на навколишнє середовище, охоронні зони існуючих об'єктів та інженерних комунікацій):
12.	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	Використовувати оновлену топографо-геодезичну основу розроблену у державній геодезичній системі координат УСК-2000 (СК – 63)
13.	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються ЗАМОВНИКОМ, в т.ч. матеріали топографо-геодезичних вишукувань	Згідно додатку Б ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
14.	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	ЗАМОВНИК може попередньо розглядати в робочому порядку матеріали детального плану території. Проект ДПТ винести на розгляд архітектурно-містобудівної ради.
15.	Вимоги щодо забезпечення державних та громадських інтересів під час розроблення детального плану території за межами населеного пункту	Відповідно до вимог ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельного кодексу України, ст.ст. 80-90 Водного кодексу України, Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».
16.	Вимоги з цивільної оборони	У разі необхідності за окремим завданням
17.	Перелік додаткових розділів і графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до складу окремих розділів або графічних матеріалів (при наявності)	Згідно з договоом та завдання на проєктування Розробник забезпечує розроблення стратегічної екологічної оцінки у відповідності до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та готує підстави для встановлення (зміни) цільового призначення земельних ділянок згідно додатку 59 до постанови Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" відповідно до КВЦПЗД 12.11 "Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу"
18.	Перелік і кількість примірників графічних і	- Графічні матеріали: кольорових 3 примірники на паперових носіях, у тому числі: 2 примірники ЗАМОВНИКУ та 1 примірник Платнику

	текстових матеріалів, форма їх подання	- Пояснювальна записка: 3 примірники на паперових носіях, у тому числі: 2 примірники ЗАМОВНИКУ та 1 примірник Платнику ЗАМОВНИКУ і ПЛАТНИКУ також передається по 1 примірнику на електронному носії
19.	Формат надання матеріалів, які передаються на магнітних носіях	Формат ілюстративних матеріалів - jpg; формат текстових матеріалів - doc. Обмінний формат для графічних матеріалів - DWG в системі координат УСК-2000 (СК - 63) (для формування бази даних містобудівного кадастру)
20.	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі інформаційних систем і технологій	Розробити в системі координат УСК-2000 (СК - 63) Програмне забезпечення - комп'ютерні програми векторних (*.dwg, *.dxf) та растрових (jpeg) форматів, Вихідні дані (топогеодезична основа) виготовлені за допомогою геоінформаційної технології.
21.	Додаткові вимоги	відсутні

Начальник відділу
інфраструктури,
містобудування та
архітектури, житлово-
комунального господарства
Ізмаїльської районної
державної адміністрації



Долоніна Ю.О.

Головний архітектор
ТОВ "Бюро проектування та
експертизи"



Арсирій О.І.
(кваліф. серт. АА № 000733)

Додаток 2 до Договору № 1
від 05 10 2022 року

Календарний план виконання робіт по розроблення містобудівної документації - ДПТ земельних ділянок орієнтовною площею 17088,39 м2 та 5679,31 м2 для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту за межами населеного пункту на території Ізмаїльського району Одеської області.

№ п.п	Найменування робіт по етапах	Строк виконання		Сума в гривнях без ПДВ	Матеріали, що передаються Замовнику
		Початок робіт	Закінчення робіт		
1	Збір вихідних даних, розробка передпроектних пропозицій, визначення обсягів SEO на підставі обговорення.	T ₀	T ₀ +30 календарних днів	2 000,00	Передпроектні пропозиції детального плану в електронному вигляді
2	Розробка проекту детального плану, розробка звіту про SEO. Оприлюднення проекту для проведення громадських обговорень та слухань щодо SEO та ДПТ. Передача проекту Замовнику для направлення його на розгляд Архітектурно-містобудівній раді.	T ₀ +30	T ₀ +30 +30 = T ₀ +60 календарних днів	5 000,00	Проект детального плану в електронному вигляді – 1 примірник, в паперовому вигляді – 1 примірник та додаткові примірники до звіту
3	Доопрацювання детального плану території з урахуванням висновків Архітектурно -містобудівної ради та громадських слухань. Друк та оформлення матеріалів. Передача на затвердження Замовнику.	T ₀ +60	T ₀ +60+30 = T ₀ +90 календарних днів	3 000,00	Акт здачі-приймання. Проект детального плану в електронному вигляді – 1 примірник, в паперовому вигляді – 4 примірника та додаткові примірники згідно до вимог ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку»
РАЗОМ без ПДВ				10000,00	

Примітка: T₀ – дата підписання договору.

ЗАМОВНИК:

Ізмаїльська
державна
адміністрація
області
Голова (начальник)



Р.А. Абашев

М.П.

ПЛАТНИК

районна ТОВ «Поромний комплекс Орлівка»
(військова) Одеської



Генеральний директор

В.Ф.Готка

М.П.

РОЗРОБНИК:

ТОВ «Бюро проектування та експертизи»



Директор

О.В. Салієнко

М.П.

ПРОТОКОЛ
погодження договірної ціни на виконання робіт

м. Ізмаїл

«05» жовтня 2022 року

ІЗМАЇЛЬСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА (ВІЙСЬКОВА) АДМІНІСТРАЦІЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ, надалі - «ЗАМОВНИК», в особі голови (начальника) Абашева Родіона Анатолійовича, який діє на підставі Закону України від 09.04.1999 № 586-XIV «Про місцеві державні адміністрації» з однієї сторони, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЮРО ПРОЕКТУВАННЯ ТА ЕКСПЕРТИЗИ», надалі - «ВИКОНАВЕЦЬ», в особі директора Салієнко Олесі Василівни, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, та ТОВ «ПОРОМНИЙ КОМПЛЕКС ОРЛІВКА», в особі Генерального директора ГОТКА ВІКТОРА ФЕДОРОВИЧА, що діє на підставі Статуту надалі - «ПЛАТНИК», з третьої сторони, відповідно до умов Договору від _____ 2022р. № _____ (далі - **Договір**) засвідчують, що Сторонами досягнуто згоди про розмір договірної ціни за розробку містобудівної документації - роботи по розробці містобудівної документації (надалі - «Роботи»), а саме: детального плану території земельних ділянок орієнтовною площею 17088,39 м² та 5679,31 м² для будівництва, обслуговування об'єктів транспортної інфраструктури, а саме: для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту за межами населеного пункту.

10 000 (десять тисяч) грн. 00 коп. без ПДВ

Цей Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт складено у трьох однакових примірниках, по одному для кожної із Сторін і має однакову юридичну силу.

Цей Протокол погодження договірної ціни на виконання робіт є невід'ємною частиною Договору.

ЗАМОВНИК:

Ізмаїльська
державна
адміністрація
області

районна
(військова)
Одеської

ПЛАТНИК

ТОВ «Поромний комплекс
Орлівка»

РОЗРОБНИК:

ТОВ «Бюро проектування та
експертизи»



Голова (начальник)

Р.А. Абашев

М.П.



Генеральний директор

В.Ф. Готка



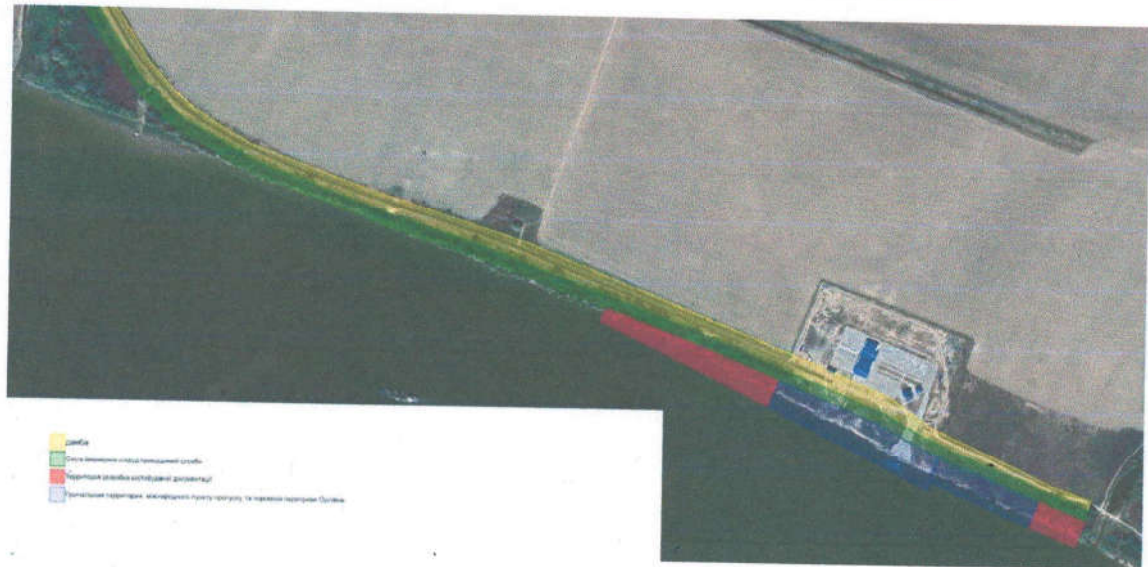
Директор

О.В. Салієнко

М.П.

Графічні матеріали, на яких вказане місце розташування об'єкту
містобудування

Ситуаційна схема



Начальник відділу інфраструктури,
містобудування та архітектури, житлово-
комунального господарства Ізмаїльської
районної державної адміністрації

Долоніна Ю.О.

Головний архітектор
ТОВ "Бюро проектування та
експертизи"

Арсій О.І.
(кваліф. серт. АА № 000733)



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 000733

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що

Арсерій Олена Іванівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі – Комісія) від _____ № _____
(рішенням відповідної _____ секції Комісії
від _____ 24.10.2012 № 24 _____, затвердженим президією
Комісії 26.10.2012 № 10-А _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб _____ 26 жовтня 20 12 року
за № 733 _____.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: _____

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі _____ 13 листопада 20 12 року

Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії



(підпис)

Чижевський Олександр Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)



ТОВ «НАВЧАЛЬНО-ЕКСПЕРТНИЙ ЦЕНТР НСАУ»
01001, м. Київ, вул. Грінченка, 7, оф. 8
тел. (044) 279-63-57

СВІДОЦТВО

№ 1454 від "15" грудня 2017р.

видане про те, що
Арсирій Олена Іванівна

пройшла підвищення кваліфікації за напрямком професійної атестації
архітекторів

з "13" грудня 2017р. по "15" грудня 2017р.

за програмою

Розроблення містобудівної документації

погодженою Атестаційною архітектурно-будівельною комісією
Національної спілки архітекторів України (Протокол № 1-17_заг від
03.02.2017 р.) загальним обсягом 18 годин.

Директор «Товариства з
обмеженою
відповідальністю
«НАВЧАЛЬНО-
ЕКСПЕРТНИЙ ЦЕНТР
НСАУ»



І. Костенко

Серія НС

№ 005124



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ № 004068
інженера-землевпорядника

виданий САЛІЄНКУ ОЛЕКСАНДРУ СЕРГІЙОВИЧУ

(прізвище, ім'я, по батькові)

Кваліфікаційний сертифікат, виданий відповідно до наказу Держгеокадастру від 04 квітня 2016 року № 96, підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Дата видачі 04 квітня 20 16 року

Голова (заступник Голови) Державної служби
України з питань геодезії, картографії та кадастру



М. П.


(підпис)

Гіємелниць Л. М.

(прізвище, ім'я, по батькові)

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ

ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ
АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Серія ОД № 0128

СВІДОЦТВО ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ інженера-землевпорядника

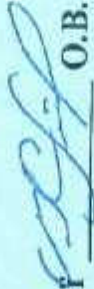
Засвідчує про те, що САЛІШКО ОЛЕКСАНДР СЕРГІЙОВИЧ
(прізвище, ім'я, по батькові)

підвищив кваліфікацію щодо складання окремих видів документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт, проведення інвентаризації земель, перевірки якості ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Видано відповідно до Рішення Кваліфікаційної комісії від «27» лютого 2020 року, протокол № 2

Дата видачі «16» березня 2020 року.

Голова

Кваліфікаційної комісії  О.В. Краснолуцький

Ректор Одеського державного



аграрного університету  М.М. Брошков

ВИПISKA
**з Єдиного державного реєстру юридичних осіб,
фізичних осіб-підприємців та громадських формувань**

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"БЮРО ПРОЕКТУВАННЯ ТА ЕКСПЕРТИЗИ"**

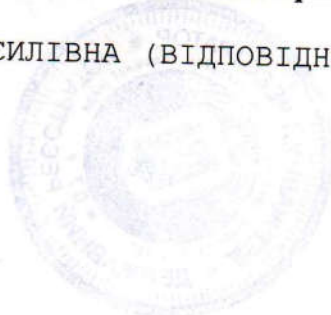
Ідентифікаційний код юридичної особи:
39831203

Місцезнаходження юридичної особи:
65005, ОДЕСЬКА ОБЛ., МІСТО ОДЕСА, ВУЛИЦЯ БУГАЇВСЬКА, БУДИНОК
35, ОФІС 710

*Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних
осіб-підприємців та громадських формувань:*
10.06.2015, 1 556 102 0000 055348

*Прізвище, ім'я та по батькові осіб, які мають право вчиняти юридичні дії від імені
юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, та наявність
обмежень щодо представництва від імені юридичної особи або фізичної
особи-підприємця:*

САЛІЄНКО ОЛЕСЯ ВАСИЛІВНА (ВІДПОВІДНО ДО СТАТУТУ) - керівник



Прізвище, ім'я та по батькові осіб, які мають право вчиняти юридичні дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, та наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи або фізичної особи-підприємця:

Відомості відсутні

Дата та номер запису про взяття на облік, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:

11.06.2015, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ,
21680000

10.06.2015, 155215078607, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДФС В ОДЕСЬКІЙ
ОБЛАСТІ, ПІВНІЧНЕ УПРАВЛІННЯ У М.ОДЕСІ, МАЛИНОВСЬКА ДЕРЖАВНА
ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ (МАЛИНОВСЬКИЙ РАЙОН М.ОДЕСИ), 39398646
(дані про взяття на облік як платника податків)

10.06.2015, 10000000410761, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДФС В ОДЕСЬКІЙ
ОБЛАСТІ, ПІВНІЧНЕ УПРАВЛІННЯ У М.ОДЕСІ, МАЛИНОВСЬКА ДЕРЖАВНА
ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ (МАЛИНОВСЬКИЙ РАЙОН М.ОДЕСИ), 39398646
(дані про взяття на облік як платника єдиного внеску)

Не підлягає постановці на облік в ПЕНСІЙНОМУ ФОНДІ УКРАЇНИ у зв'язку з прийняттям Закону України від 04.07.2013 № 406-VII "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку з проведенням адміністративної реформи"

Дані про основний вид економічної діяльності:

69.10 Діяльність у сфері права

Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску:

10000000410761

Клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності:

1

Дата та час видачі виписки:

18.02.2019 09:03:59

(підпункт 4 пункту 1 Наказу
Міністерства юстиції України
від 25 листопада 2016 року №
3359/5)



ГУТНИК І.І.