

**ФОП Віровбал Володимир Йосипович**

Сертифікат: серія АА №003418

## **Детальний план території**

з метою зміни цільового призначення земельної ділянки  
із земель для ведення особистого селянського  
господарства в землі для будівництва та обслуговування  
житлового будинку, господарських будівель і споруд  
(присадибна ділянка)

в м. Рахів, урочище Варшиці

Кадастровий номер: 2123610100:62:001:0064

Замовник:

Рахівська міська рада



Виконавець:

ФОП Віровбал В.Й.

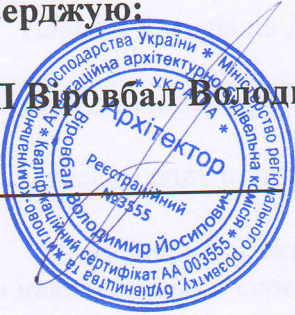
Складено в 3-х примірниках.

Примірник №

Ужгород 2024 р.

Затверджую:

ФОП Віровбал Володимир Йосипович



## Завдання на проектування

Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшиці, Рахівського р-ну., Закарпатської обл..

1. Підстава для проектування – рішення Рахівської міської ради № 903 від 12.11.2024 року
2. Виконавець проектних робіт – ГАП Віровбал В.Й.
3. Стадійність проектування - Проект ДПТ у складі:
  - план існуючого використання території ( опорний план),
  - схема планувальних обмежень( проектний план),
  - схема організації транспорту і пішоходів,
  - схема вертикального планування та інженерних мереж.
4. Особливі умови будівництва – сейсмічність 7 балів.
5. Тип будівель і споруд – Двоповерхова будівля з підвалом та мансардою.
6. Основні техніко-економічні показники – загальна площа проектної забудови – 120 м.кв

Начальник відділу  
архітектури та містобудування  
Рахівської міської ради

Іван Козурак

ГАП

Володимир Віровбал



## Зміст пояснювальної записки :

1. Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ).
  - Підстава для розроблення детального плану території.
2. Стислий опис природних , соціально-економічних і містобудівних умов.
3. Оцінка існуючої ситуації
  - стан навколишнього середовища;
  - використання території;
  - характеристика будівель;
  - характеристика об'єктів культурної спадщини;
  - характеристика інженерного обладнання;
  - характеристика транспорту;
  - характеристика озеленення і благоустрою;
  - характеристика планувальних обмежень;
4. Основні принципи планування та забудови території , формування архітектурної композиції.
5. Заходи з охорони навколишнього середовища і раціональне використання природних ресурсів.
6. Основні техніко-економічні показники ДПТ.
7. Перелік вихідних даних.

**1. Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ)  
( в скороченому об'ємі).**

2. Пояснювальна записка – 1 том.
3. Графічні матеріали – 5 аркушів.

**Склад графічних матеріалів:**

1. Схема розташування території на викопіюванні з генерального плану
2. План існуючого використання території (опорний план) М 1: 500 лист №2.
3. Схема планувальних обмежень (проектний план) М 1: 500 лист №3.
4. Схема вертикального планування та інженерних мереж М 1: 500 лист №4.
5. Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1: 500 лист №5.
6. Схема інженерно-технічних засобів цивільного захисту на особливий період М 1: 500 лист №5.

**Підстава для розроблення детального плану території (передмова).**

Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшиці, Рахівського р-ну., Закарпатської обл., розроблений на підставі рішення Рахівської міської ради № 903 від 12.11.2024 року.

В ДПТ опрацьовано планувальне рішення використання території площею **0,1338 га**.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 5 років.

Проект розроблений у відповідності з:

- Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДСП -173«Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-5-2001 « Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

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

Кліматологічні та геофізичні дані:

Вітрове навантаження - 370 Па

Середня температура повітря в липні - (19) °С

В січні - (-4) °С (Таблиця 1 ДСТУ - НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»)

Нормативне снігове навантаження - 1800 Па

Нормативна глибина промерзання ґрунту - 0,8 м

Товщина стінки ожеледиці - 12 мм

Вітрове навантаження при ожеледиці - 110 Па

Сейсмічність ділянки - 7 балів.

Ґрунтоутворюючими породами є супіщані породи.

Ґрунтовий та гумусований шари через низьку структурну міцність та значний вміст органіки підлягають проходці.

В якості основи фундаментів можуть бути використані суглинки 3-7 шарів, при цьому необхідно передбачити протипросадочні заходи як в період будівництва так і в період експлуатації будівель.

За інженерно-будівельною оцінкою згідно табл. 9.1 ДБН 360-92\*\*, територія розробки ДПТ відноситься до I-го типу.

Район проектування відноситься до сприятливої категорії для забудови території, рівнем підземних вод глибше 6,0 м від поверхні землі, складені просадочними породами.

### **3. Оцінка існуючої ситуації.**

#### **Використання території.**

Проектна територія розташована в **східній** частині межах населеного пункту **м. Рахів**. Вулиці та провулки відносяться до земель загального користування Рахівської районної адміністрації.

Територія проектованої земельної ділянки межує з землями у власності громадян та землями загального користування.

Рельєф ділянки рівний.

#### **Стан навколишнього середовища.**

Навколо проектованої ділянки розміщені квартали індивідуальної садибної забудови, зона рекреації - лісові насадження.

За винятком вищевказаних зауважень, стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як добрий.

#### **Характеристика будівель (по видах, поверховості, матеріалу стін, ступеню зносу).**

Території розробки, охопленій ДПТ не забудована.

#### **Характеристика об'єктів культурної спадщини.**

На території опрацювання об'єкти культурної спадщини відсутні.

#### **Характеристика інженерного обладнання.**

По території ДПТ проходять мережі електропостачання та зв'язку.

#### **Характеристика транспорту.**

Територія опрацювання має сформовану вуличну мережу.

Доступ до території проектування здійснюється з ґрунтової дороги по існуючому ґрунтовому проїзду.

#### **Характеристика озеленення і благоустрою.**

На проектованій ділянці ростуть хвойні (сосна) та листяні (акація, клен) багаторічні насадження. Територія зелених насаджень складає орієнтовно 5 %.

Проїзди і пішохідні доріжки –ґрунтові.

#### **Планувальні обмеження.**

На територію проектування розповсюджуються наступні планувальні обмеження відповідно ДБН 360-92\*\*:

- червоні лінії по ґрунтові дорозі – 0,5-3,5 м ;

- крутизна схилу рельєфу складає 1-2 % , ухил зі сходу на захід;
  - межі ділянок існуючої забудови;
  - протипожежні розриви від існуючих житлових та господарських будівель;
- Інші планувальні обмеження відсутні.

Ділянка, що пропонується для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

#### **4. Основні принципи планування та забудови території.** **Формування планувальної структури та архітектурної композиції.**

Проектне рішення детального плану території базоване на :

- врахуванні існуючої мережі вулиць;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- врахуванні інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок;
- взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів та з рішеннями генерального плану;

За генеральним планом проєктована територія є зоною інших земель (луки, сінокоси).

Транспортне забезпечення проєктованої території можливе від вул. Київська по існуючому проїзду.

Територія повинна бути забезпечена зовнішнім освітленням.

#### **5. Заходи з охорони навколишнього середовища і раціональне використання природних ресурсів.**

##### **Інженерна підготовка території**

Схему інженерного підготовлення території розроблено на основі детального плану території та топографічної зйомки. Суцільні горизонталі проведені через 1,0 м. Система висот Балтійська.

Інженерне підготовлення території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво, вирівнювання поверхні ділянки по проектним відміткам, тобто «вертикальне планування», що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод. Схему розроблено з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схему інженерного підготовлення території було виконано за принципом максимального збереження існуючого рельєфу, для зменшення об'ємів робіт при будівництві.

##### **Заходи з охорони навколишнього середовища**

З метою поліпшення санітарно-гігієнічних характеристик стану повітря, ґрунтів, підземних та поверхневих вод проектом пропонується ряд заходів.

Проектом передбачається інженерна підготовка території, яка запобігає підтопленню рельєфу та забезпечує відведення поверхневих вод на прилеглу територію. У місцях, що підлягають забудові, є необхідним зняття родючого шару землі з метою використання його для рекультиватії малопродуктивних ґрунтів при створенні газонів, грядок, квітників, тощо.

Періодичне вивезення сміття здійснюється у місця, які погоджуються замовником з райСЕС. Питання утилізації сміття також в майбутньому може бути вирішено згідно рішень схеми планування території Рахівського району.

##### **Інженерне забезпечення території**

Розділ виконаний у вигляді схеми, де подані принципові рішення інженерного забезпечення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Для захисту людей від деяких факторів небезпеки, що виникають внаслідок надзвичайних ситуацій у мирний час, та дії засобів ураження в особливий період також використовуються споруди подвійного призначення та найпростіші укриття.

Відповідно до вимог керівних документів захист населення міст, не віднесених до груп цивільного захисту, та інших населених пунктів, а також населення, евакуйоване з міст, віднесених до груп цивільного захисту і зон можливих значних руйнувань передбачається у протирадіаційних укриттях група П-4 з коефіцієнтом захисту  $K_z$  — 200, надмірний тиск повітряної ударної хвилі 20 кПа.

Протирадіаційне укриття - негерметична споруда для захисту людей, в якій створюються умови, що виключають вплив на них іонізуючого опромінення у разі радіоактивного забруднення місцевості.

Протирадіаційне укриття повинно приводитись у готовність до використання у термін, що не перевищує 12 год. Системи життєзабезпечення захисної споруди цивільного захисту, споруди подвійного призначення із захисними властивостями захисної споруди цивільного захисту повинні забезпечувати захист осіб, що підлягають укриттю у ній, впродовж не менш як 48 год. безперервно.

У межах радіусу збору (500 м.) захисні споруди цивільного захисту відсутні.

#### **Здійснення евакуаційних заходів у разі виникнення надзвичайних ситуацій.**

Евакуація - організоване виведення чи вивезення із зони надзвичайної ситуації або зони можливого ураження населення, якщо виникає загроза його життю або здоров'ю, а також матеріальних і культурних цінностей, якщо виникає загроза їх пошкодження або знищення.

Залежно від особливостей надзвичайної ситуації встановлюються такі види евакуації:

- 1) обов'язкова;
- 2) загальна або часткова;
- 3) тимчасова або безповоротна.

Відповідно до п. 6 ст. 33 Кодексу цивільного захисту України обов'язкова евакуація населення проводиться у разі виникнення загрози:

- 1) аварій з викидом радіоактивних та небезпечних хімічних речовин;
- 2) катастрофічного затоплення місцевості;
- 3) масових лісових і торф'яних пожеж, землетрусів, зсувів, інших геологічних та гідрогеологічних явищ і процесів;
- 4) збройних конфліктів (з районів можливих бойових дій у безпечні райони, які визначаються Міністерством оборони України на особливий період).

Згідно з вимогами порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.10.2013 № 841 та результатами зонування за вимогами цивільного захисту працівники сервісного центру не підлягають евакуації у безпечні райони.

#### ***Проект землеустрою для території в межах ДПТ розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землепорядною організацією.***

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

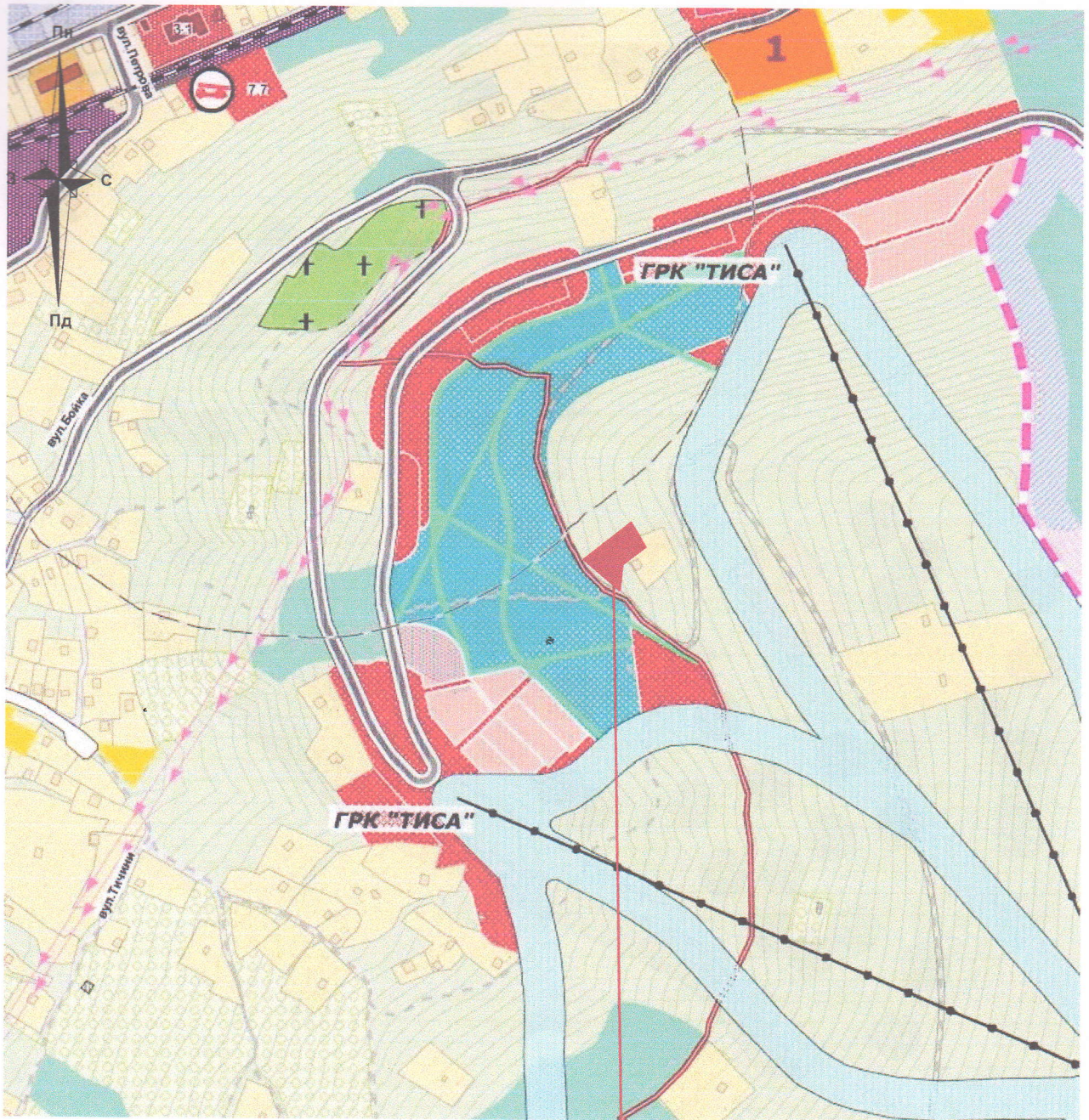
Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган селищної ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом селищної ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною селищною радою.

***Детальний план території не підлягає експертизі.***

**СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НА  
ВИКОПІЮВАННІ З ГЕНПЛАНУ МІСТА  
М 1:5000**



Умовні позначення:

- проектні межі земельної ділянки

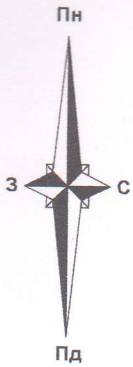
Експлікація:

1.  проектована земельна ділянка

Посада	П.І.П	Дата	Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшиці			
Вищий навчальний заклад	Архітектор		Детальний план	Стадія	Лист	Листів
	Віровбал В.Й.			ДП	1	5
			Схема розташування території на викопйюванні з генплану селища	ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418		



СХЕМА ПЛАН ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ОПОРНИЙ ПЛАН)  
М 1:500



- Умовні позначення:
- межі земельної ділянки
  - існуючі будівлі
  - озеленення
  - вулиці, проїзди

Експлікація:  
1. проектна земельна ділянка

	П.І.П.	Дата	Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшівці			
	Віровбал В.Й.		Детальний план	Стадія	Лист	Листів
				ДП	2	5
План існуючого використання території (опорний план)			ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418			

# СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ (ПРОЕКТНИЙ ПЛАН) М 1:500



**Умовні позначення:**

- - межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- озеленення
- вулиці, проїзди
- проектні будівлі
- мощення
- лінія існуючої забудови
- червона лінія

**Експлікація:**

1. проєктований житловий будинок
2. проєктована господарська будівля

Посада	П.І.П.	Дата	Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшиці			
Виконав	Архітектор	Віровбал В.Й.	Детальний план	Стадія	Лист	Листів
	Регістраційний №3555			ДП	3	5
Схема планувальних обмежень (проектний план)			ФОП Віровбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418			



# СХЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ М 1:500



### Умовні позначення:

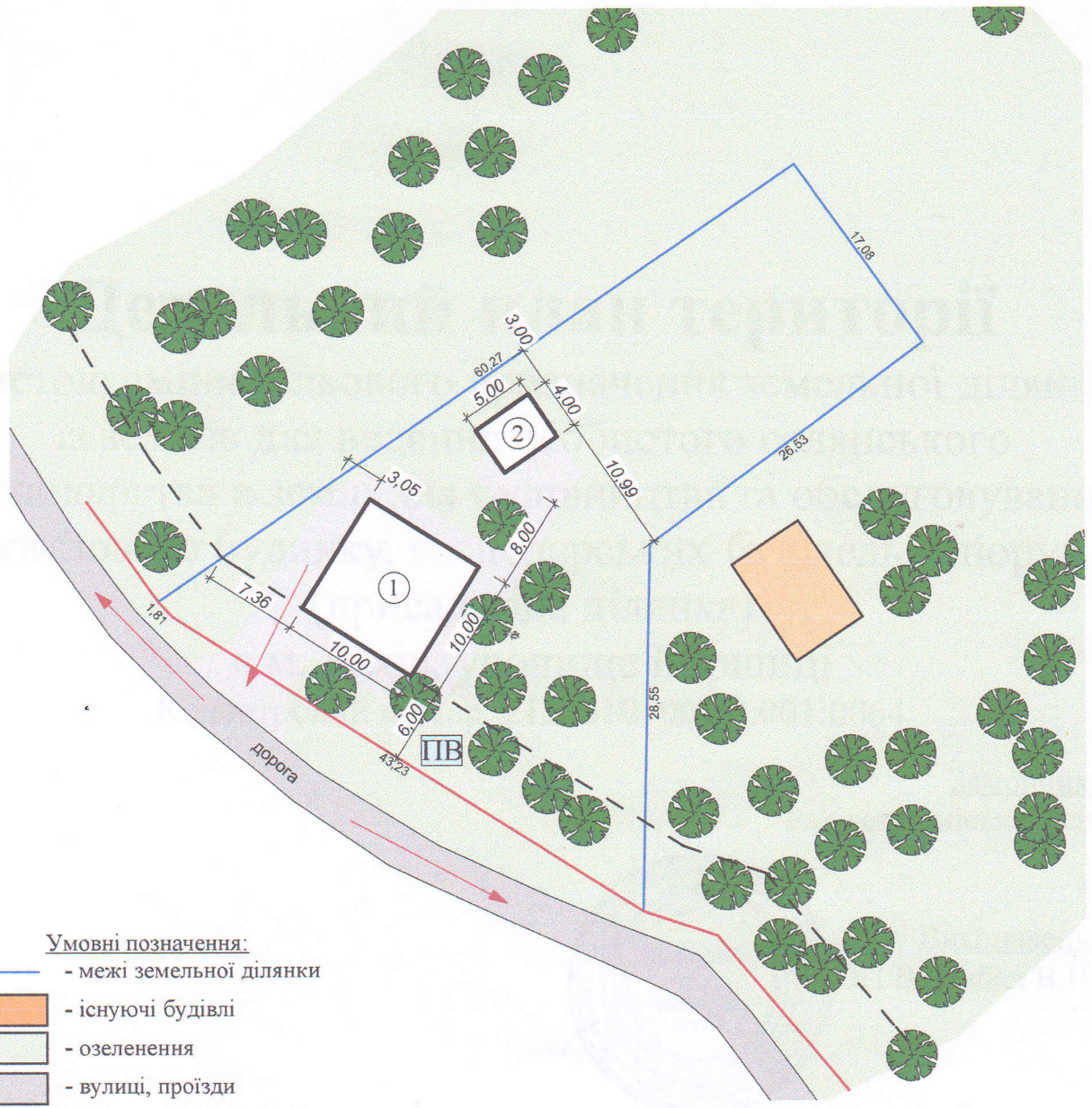
- - межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- лінія існуючої забудови
- червона лінія
- озеленення
- вулиці, проїзди
- проектні будівлі
- мощення
- ← - напрямок руху транспорту
- ← - напрямок руху пішоходів

### Експлікація:

1. проектований житловий будинок
2. проектована господарська будівля

Посада	ДП	Дата	Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшиці			
Виробал В.Й.	Архітектор		Детальний план	Стадія	Лист	Листів
				ДП	5	5
			Схема організації руху транспорту і пішоходів	ФОП Вировбал Володимир Йосипович Ліцензія: серія АВ № 003418		

# СХЕМА ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНИХ ЗАХОДІВ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ НА ОСОБЛИВИЙ ПЕРІОД М 1:500



**Умовні позначення:**

- - межі земельної ділянки
- існуючі будівлі
- озеленення
- вулиці, проїзди
- проектні будівлі
- мощення
- обмеження ЛЕП
- лінія існуючої забудови
- червона лінія
- ▶ - шляхи евакуації
- ПВ - місце забору води для пожежогасіння

**Експлікація:**

1. проєктований житловий будинок
2. проєктована господарська будівля

Посада	Пішче	П.І.П	Дата	Детальний план території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки із земель для ведення особистого селянського господарства в землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рахів, урочище Варшичі			
Виконав	Віровбал В.Й.			Детальний план	Стадія	Лист	Листів
					ДП	6	5
				Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період			