

Кваліфікаційний сертифікат архітектора  
№ 003307

Берегівська районна державна  
адміністрація

Шифр ДПТ 2020.01-Б

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

«Розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (апартаментів для тимчасового проживання) за межами населеного пункту, на території Берегівської міської ради, Закарпатської області»

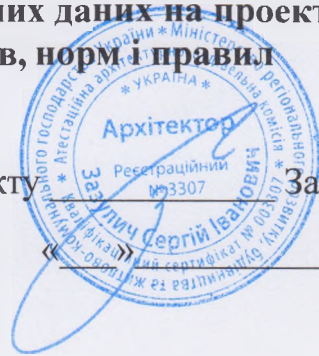
ФОП



С.Зазулич

**Даний проект виконаний згідно вихідних даних на проектування,  
вимог державних стандартів, норм і правил**

Головний архітектор проекту



Зазулич С.І.

2020 р.

**Автор проекту**

**Архітектор**

**Зазулич С.І.**

### СКЛАД ПРОЕКТУ

ВИХІДНІ ДАНІ НА ПРОЕКТУВАННЯ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

1. Схема розташування території у планувальній структурі району, М 1:25 000;
2. План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень, М 1:1500;
3. Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:500; Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200
4. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:500;
5. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:500.

## З М І С Т

1. Розпорядження голови Березівської районної державної адміністрації від 10.02.2020 року № 52
2. Випіювання із Схеми планування території Березівського району, М 1:25 000;
3. Випіювання з генплану м.Берегове.
4. Топогеодезичні матеріали М 1:500, виконані в 2020 р. (в електронній версії).
5. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.



**БЕРЕГІВСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

вул.Мукачівська, 6, м.Берегове, 90202, тел.: 4-32-09, 4-30-42 факс,  
веб-сайт: www.bereg-rda.gov.ua, e-mail: admin.bereg-rda@carpathia.gov.ua, код ЄДРПОУ 04053708

19.02.2020 № 02-14/69

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Облдержадміністрація**

**Управління містобудування та  
архітектури**

Головою Березівської районної державної адміністрації прийнято розпорядження 12.02.2020 №52 про надання дозволу на розроблення детального плану території земельної ділянки з кадастровим номером 2110200000:03:003:0162, розташованої на території Березівської міської ради, за межами населеного пункту, для розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (апартаментів для тимчасового проживання).

Просимо надати перелік та характеристику загальнодержавних та регіональних інтересів, які визначені у Схемі планування території Закарпатської області, для їх врахування під час розроблення вищевказаної містобудівної документації.

**Голова державної адміністрації**

Тетяна Петра  
23006

**Іштван ПЕТРУШКА**



БЕРЕГІВСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**РОЗПОРЯДЖЕННЯ**

10.08.2020

Берегове

№ 52

**Про надання дозволу на розроблення  
детального плану території**

Відповідно до статей 6, 20 і 39 Закону України „Про місцеві державні адміністрації“, пунктів 2, 8 статті 19, статті 21 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності“, розглянувши звернення громадянина Арутюнова Тіграна Едвіновича:

1. Надати дозвіл громадянину Арутюнову Тіграну Едвіновичу на розроблення детального плану території земельної ділянки з кадастровим номером 2110200000:03:003:0162, розташованої на території Берегівської міської ради, за межами населеного пункту, для розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (апартаментів для тимчасового проживання).

2. Берегівській районній державній адміністрації забезпечити проведення в установленному законодавством порядку громадського слухання розробленого детального плану території.

3. Контроль за виконанням цього розпорядження залишаю за собою.

Голова державної адміністрації



Іштван ПЕТРУШКА

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Головний архітектор проекту  
(Посада керівника організації-виконавця)

С.Зазулич (Ім'я, прізвище)  
(Підпис)

2020 р.

Голова Берегівської райдержадміністрації  
(Посада керівника організації-замовника)

І.Петрушка (Ім'я, прізвище)  
(Підпис)

2020 р.

## ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану території

**«Розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (апартаментів для тимчасового проживання) за межами населеного пункту, на території Берегівської міської ради, Закарпатської області»**

(повна назва містобудівної документації)

Ч.ч.	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для проектування	Розпорядження голови Берегівської районної державної адміністрації від 10.02.2020 року № 52
2	Замовник розроблення детального плану	Берегівська районна державна адміністрація
3	Розробник детального плану	Архітектор Зазулич С.І.
4	Строк виконання детального плану	20 календарних днів
5	Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи	Один етап
6	Строк першого та розрахункового етапів проекту	3-7 років
7	Мета розроблення детального плану	Мета розроблення детального плану території – визначення планувальної організації і функціонального призначення, параметрів забудови земельної ділянки з кадастровим номером 2110200000:03:003:0162 на території Берегівської міської ради, за межами населеного пункту
8	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	1.Схема розташування території у планувальній структурі району, М 1:50 000; 2.План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень, М 1:500; 3.Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:500; 4.Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:500; 5.Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:500 6.Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200
9	Склад текстових матеріалів	1.Вступ Стислий опис природних, соціально-

		<p>економічних і містобудівних умов</p> <p>2. Оцінка існуючої ситуації</p> <p>3. Прийняті архітектурно-планувальні рішення</p> <p>4. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок</p> <p>5. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд</p> <p>6. Інженерна підготовка та інженерний захист території</p> <p>7. Комплексний благоустрій та озеленення території</p> <p>8. Протипожежна безпека</p> <p>9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища</p> <p>10. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років</p> <p>11. Техніко-економічні показники</p>
10	Перелік основних техніко-економічних показників	<p>1. Площа розробки ДПТ;</p> <p>2. Площа проєктованої земельної ділянки;</p> <p>3. Площа забудови</p>
11	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	Відповідно до містобудівної документації
12	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	Не вимагається
13	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	Розпорядження про дозвіл на розробку детального плану території. Викопіювання з містобудівної док-ції
14	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	Не вимагається
15	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	Не вимагається
16	Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)	Не вимагається
17	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	Не вимагається
18	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, які передаються на магнітних носіях	В одному екземплярі для замовника, інвестора та головного архітектора району
19	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	Формат <i>pln, dxf, dwg, pdf, jpg</i>
20	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	Не вимагається
21	Додаткові вимоги	Розробити звіт СЕО до ДПТ

Начальник відділу містобудування,  
архітектури та інфраструктури  
Берегівської райдержадміністрації



Головний архітектор проєкту



*Т.Петра*

*І.Зазулич*

(Підпис, ім'я, прізвище)

## ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 168515353  
Дата, час формування: 29.05.2019 16:45:39  
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Мирончук О.В., Берегівський районний нотаріальний округ, Закарпатська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34299634, дата і час реєстрації заяви: 29.05.2019 15:19:45, заявник: Ребець Вячеслав Олександрович (уповноважена особа)

### Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1448702221204  
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 2110200000:03:003:0162  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.35  
Цільове призначення: для ведення особистого селянського господарства  
Адреса: Закарпатська обл., м. Берегове

### Актуальна інформація про право власності

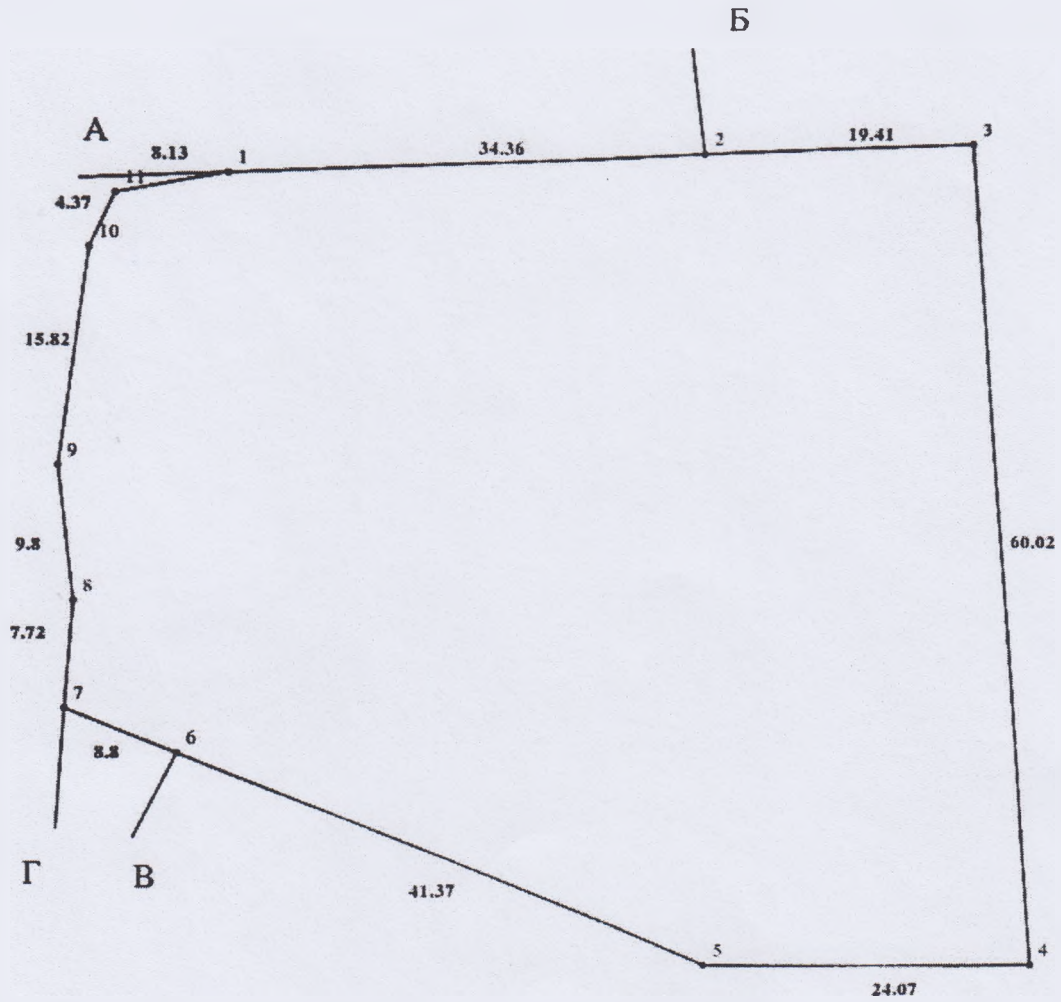
Номер запису про право власності: 31771397  
Дата, час державної реєстрації: 29.05.2019 15:19:45  
Державний реєстратор: приватний нотаріус Мирончук Оксана Василівна, Берегівський районний нотаріальний округ, Закарпатська обл.  
Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1691, виданий 29.05.2019, видавник: приватний нотаріус Берегівського районного нотаріального округу Мирончук О.В.  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 47104723 від 29.05.2019 16:40:40, приватний нотаріус Мирончук Оксана Василівна, Берегівський районний нотаріальний округ, Закарпатська обл.  
Форма власності: приватна  
Розмір частки: 1  
Власники: Арутюнов Тігран Едвінович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2557917159, країна громадянства: Україна  
Додаткові відомості:   
Витяг сформував: Мирончук Оксана Василівна





Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 2110200000:03:003:0162



Масштаб 1: 500

Опис меж:

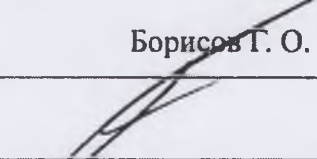
Умовні позначення:

Від А до Б Попович Л. Л.;  
Від Б до В землі запасу Державної власності  
на території Березівської міської ради;  
Від В до Г землі загального користування  
(проїзд);  
Від Г до А землі запасу Державної власності  
на території Березівської міської ради;

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	Рілля	
1	2	
Площа земельної ділянки, гектарів 0.3500	0.3500	

Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки

Прізвище та ініціали особи, яка склала кадастровий план земельної ділянки	Борисов Г. О.
Підпис особи, яка склала кадастровий план земельної ділянки	



Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

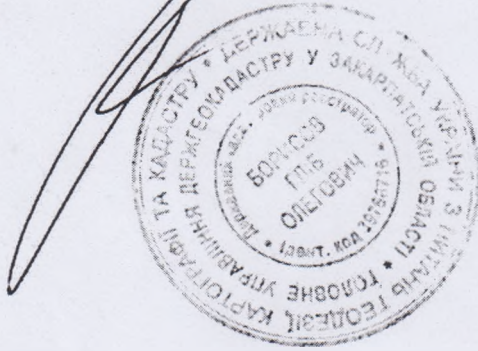
Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 №.1051, не зареєстровані.

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Витяг підготував та надав Г. О. Борисов, Відділ у Берегівському районі Головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області

Підпис:

М.П.



## ДОСТОВІРІСТЬ

Місто Берегове, Закарпатської області, третього числа, травня місяця дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Я, АРУТЮНОВ ТІГРАН ЕДВІНСВИЧ, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2557917159, паспорт КЛ0525486 виданий Личаківським РВ у м. Львіві ГУ ДМС України у Львівській області 12.02.2015р., проживаю за адресою: м. Львів, вул. Олесь О., буд. 17 кв. 17 розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, цією довіреністю уповноважую РЕБЕЦ ВЯЧЕСЛАВА ОЛЕКСАНДРОВИЧА, паспорт В0565067 виданий Берегівським РВ УМВС України в Закарпатській області 16.02.1999р., який проживає за адресою: м. Берегове, вул. Сечені, буд. 1 кв. 4, Закарпатської області,

- придбавати (купувати), отримувати в дар на моє ім'я любе нерухоме майно (житлові та нежитлові приміщення, земельні ділянки, але не виключно);
- підписувати договори купівлі-продажу, дарування;
- подавати від мого імені заяви;
- представляти мої інтереси у відповідній міській раді та її відділах (в тому числі в центрі з надання адміністративних послуг), в органах нотаріату;
- вирішувати від мого імені всі питання щодо одержання рішень, дозволів, довідок, витягів, інших документів, узгоджувати всі питання, що виникають в процесі виконання повноважень;

- з питань приватизації на моє ім'я будь-якої земельної ділянки, оформлення всіх необхідних документів, державної реєстрації в органах реєстрації речових прав на нерухоме майно права власності вказаного нерухомого майна, отримати витяг про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно;

- відкривати на моє ім'я розрахункові рахунки в любых банкових установах;

- представляти мої інтереси в господарських та місцевих судах України всіх рівнів, апеляційних господарських і апеляційних загальних судах, касаційних інстанціях по господарських, цивільних справах, Верховному Суді України по всіх категоріях справ з усіма правами, які надає законом позивачу, відповідачу, третій особі та потерпілому, в тому числі з правом пред'явлення позову, повної або часткової відмови від позовних вимог, визнання повністю або частково позову, зміни підстав або предмета позову, укладання мирової угоди, оскарження рішення суду; у відповідному відділі державної виконавчої служби з питань пов'язаних з виконанням судових та інших рішень та отримання грошей, майна, речей.

З метою виконання наданих цією довіреністю повноважень представник вправі подавати заяви та інші документи; сплачувати нараховані мені як фізичній особі податки і збори та/чи інші обов'язкові платежі; отримувати документи, витяги, свідоцтва, сертифікати, дозволи; здійснювати необхідні розрахунки та/чи вносити обов'язкові платежі, оплачувати державне мито та збори, розписуватися на документах та в їх отриманні, відкривати рахунки; оскаржувати дії органів та посадових осіб у позасудовому чи судовому порядку (в тому числі у вищестоящому органі, у керівника, в судових органах будь-якої з ланок, з усіма правами та обов'язками, передбаченими процесуальним законодавством для будь-якого із учасників процесу); замовляти експертні оцінки нерухомого майна, витяги з ДЗК про земельну ділянку; підписувати договори купівлі-продажу та/або дарування нерухомого майна; вчиняти інші дії, передбачені чинним законодавством України для такого роду уповноважень, та які на думку представника будуть доцільними для правильного і ефективного виконання договору доручення та цієї довіреності.

Зміст ст. ст. 237, 247, 248, 249, 250 Цивільного кодексу України мені нотаріусом роз'яснено.



ННТ 602595

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



Довіреність видана терміном на П'ЯТЬ РОКІВ та дійсна до третього травня дві тисячі двадцять четвертого року.

ПІДПИС

*Арутюнов Тігран Едвінович*

гове, Закарпатської області, Україна, третього травня дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Ця довіреність посвідчена мною, Похил Н. М., приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу.

Довіреність підписана АРУТЮНОВИМ ТІГРАНОМ ЕДВІНОВИЧЕМ, у моїй присутності. Особу його/її встановлено, дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 1209

Оплата відповідно з ст. 31 Закону України "Про нотаріат".

Приватний нотаріус



Н.М. Похил

## ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

### 1. Вступ.

**Стислий опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов.....**

### 2. Оцінка існуючої ситуації.

- 2.1 Стан навколишнього середовища.....
- 2.2 Використання території.....
- 2.3 Характеристика будівель .....
- 2.4 Характеристика об'єктів культурної спадщини .....
- 2.5 Характеристика інженерного обладнання .....
- 2.6 Характеристика транспорту .....
- 2.7 Характеристика озеленення і благоустрою.....
- 2.8 Характеристика планувальних обмежень.....

### 3. Прийняті архітектурно-планувальні рішення.

- 3.1. Розподіл території за функціональним використанням.....
- 3.2. Характеристика видів використання території.....
- 3.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерної інфраструктури.....
- 3.4. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови обмеження.....
- 3.5. Основні принципи планувально-просторової організації.....
- 3.6. Житловий фонд та розселення .....
- 3.7. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування .....

**4. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.....**

**5. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....**

**6. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....**

**7. Комплексний благоустрій та озеленення території.....**

**8. Протипожежна безпека.....**



**9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану  
навколишнього середовища.....**

**10.Заходи щодо реалізації детального плану на етап  
від 3 років до 7 років.....**

**11.Техніко-економічні показники.....**

## 1. Вступ. Стислий опис природних, соціально-економічних містобудівних умов

### 1.1. Загальні дані

Проект детального плану території «Розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (апартаментів для тимчасового проживання) за межами населеного пункту, на території Берегівської міської ради, Закарпатської області» розроблено на підставі розпорядження голови Берегівської районної державної адміністрації від 10.02.2020 року № 52 і завдання на проектування.

Геодезичною основою для розробки проекту містобудівної документації взяте оновлене топографо-геодезичне знімання масштабу 1:500, в електронній версії.

Мета розробки детального плану території – визначення планувальної організації і функціонального призначення, параметрів забудови земельної ділянки з кадастровим номером 2110200000:03:003:0162 на території Берегівської міської ради, за межами населеного пункту

Детальний план території розроблений відповідно до:

- Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,
  - Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,
  - Закону України «Про благоустрій населених пунктів»,
  - ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
  - ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ»;
  - ДБН В.2.2- 20:2008 «Готелі»;
  - ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги»;
  - Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.
- Блакитні лінії – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» це лінії обмеження висоти та силуету забудови, спрямовані на регулювання естетичних та історико-містобудівних якостей забудови. Територія знаходиться за межами населеного пункту, на значній віддалі від історично складеної забудови м.Берегове. Дане обмеження проектованої забудови не стосується.
  - Жовта лінія – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» не визначається для населених пунктів Закарпатської області, крім міста Ужгород.
  - Зелена лінія – згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ» не визначається. В межах території охопленої детальним планом відсутні озеленені території загального користування, рекреаційні ліси та лісопарки, об'єкти природно-заповідного фонду, зони охоронюваного ландшафту.

## 1.2. Стислий опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов

Згідно архітектурно - будівельного кліматичного районування території України вивчена територія належить до району III підрайону ШБ, з такими кліматичними характеристиками:

- середня літня температура +17,1°C, зимова -2,7°C.
- найнижча температура досягає - 28°C, найвища +40°C.
- розрахункова зимова температура зовнішнього повітря -18°C.
- нормативне снігове навантаження - 100 кг/м<sup>2</sup>
- швидкісний натиск вітру - 27 кгс/м<sup>2</sup>
- нормативна глибина промерзання ґрунту 0,7 м.
- рельєф території спокійний
- сейсмічність - 7 балів.

Детальний план охоплює територію 5,22 га. Земельна ділянка, на якій ведеться проектування розташована за межами населеного пункту, з північно-східної сторони м.Берегове, на віддалі 1,5 км від центру м. Берегове.

Площа ділянки 0,35 га; кадастровий номер: 2110200000:03:003:0162, цільове призначення: 01.03 «Для ведення особистого селянського господарства для ведення особистого селянського господарства».

На сході, заході та півдні земельна ділянка межує із землями запасу державної власності на території Березівської міської ради.

Із західної та північної сторони від території розміщені земельні ділянки для ведення індивідуального садівництва.

Генеральним планом м.Берегове на території розробки ДП передбачено розміщення установ та підприємств обслуговування.

## **2. Оцінка існуючої ситуації**

### 2.1 Стан навколишнього середовища

Сучасний стан навколишнього природного середовища м.Берегове і Березівського району характеризується, як відносно стабільний.

Повітряний басейн. За метеорологічними умовами проєктований регіон відноситься до територій з високим потенціалом забруднення повітря та досить несприятливими умовами розсіювання промислових викидів (Районування України за потенціалом забруднення).

Стан повітря залежить від обсягів забруднюючих речовин стаціонарних та пересувних джерел забруднення. Із загального обсягу викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря на Березівський район припадає 0,31%; район є одним із найбільш чистим повітрям.

На сьогодні зовнішні (транзитні) та міські транспортні потоки концентруються, в основному, на головних магістральних вулицях міста. Майже всі вулиці міста та прилеглої території мають покриття низької якості.

Водний басейн. Поверхневі води представлені р.Верке та рядом озер техногенного походження у східній та північно-західній частині території проектування.

Канал Верке, який проходить із західної сторони території проектування, знаходяться в незадовільному стані. Русло замулене, заросле чагарником, споруди частково зруйновані, побудовані інженерні комунікації створюють підпір води в руслі, що викликає застій води під час дощових та весняних паводків.

Відсутність ефективної системи дощової каналізації в м. Берегове та прилеглому району призводить до забруднення ґрунту та поверхневих вод.

На території проектування мережі водопроводу відсутні.

#### Стан ґрунтів.

Ґрунти в районі ділянки робіт буроземно-підзолисті, глеєві, важко суглинисті, характеризуються несприятливими водно - фізичними властивостями, великою щільністю, поганою водопроникністю. Ці їх властивості в поєднанні з поганою стічністю та дренажістю слугують причиною тимчасового перезволоження ґрунтів в осінній та весняний періоди, а також під час інтенсивних злив та затяжних дощів.

Ґрунт, в залежності від тривалості та суворості зими, промерзає на глибину 0,1 - 0,8 м, досягаючи найбільших значень в січні - лютому. Середня глибина промерзання ґрунту за багаторічний період спостережень складає 0,28 м. Нормативна глибина промерзання ґрунту – 0,8 м.

#### Радіаційний стан.

Згідно постанови Кабінету Міністрів України №106 від 23.07.1991 і №600 від 29.08.1994, м.Берегове і Берегівський район не входить у перелік територій, забруднених у результаті аварії на Чорнобильській АЕС. Середнє значення експозиційної дози гамма-випромінювання знаходиться в межах норми і складає 11,5 мкР/год. (в діапазоні від 11 до 30 мкР/год.).

Природна радіоактивність не перевищує допустимі норми згідно БДУ – 91. Виходу радону не зареєстровано. Система планувальних обмежень відсутня.

Електромагнітне забруднення. Електропостачання міста на даний час забезпечується по лініях електропередачі 400 кВ, 110 кВ та 35 кВ через електропідстанції 110 кВ та 35 кВ.

Передача та розподіл електроенергії між споживачами міста здійснюється по лініях електропередачі 6 кВ через трансформаторні підстанції 6/0,4 кВ (ТП-6/0,4 кВ).

## 2.2 Використання території

Рельєф. Проектована територія являє похилу місцевість; з ухилом з сходу на захід. Перепад висот до 10,0 метрів.

На території проектування земельна ділянка сформована.

Джерела забруднення поверхневих стоків нафтопродуктами та іншими забруднюючими речовинами на території проектування відсутні.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як добрий.

### 2.3 Характеристика будівель

На земельній ділянці будівлі відсутні. На заході, нижче по рельєфу, розміщені садові будинки.

### 2.4 Характеристика об'єктів культурної спадщини

Ділянка (територія) розробки детального плану не межує з територіями що мають природоохоронний статус, лісогосподарських зон, територій історико-культурного, природно-заповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення; не відноситься до земель водного фонду.

Об'єкти культурної спадщини та ПЗФ на ділянці проектування відсутні.

### 2.5 Характеристика інженерного обладнання

На земельній ділянці інженерні мережі відсутні. В районі розроблення ДПТ прокладена мережа ЛЕП до 1 кВ.

### 2.6 Характеристика транспорту

Транспортний доступ до проектованої території здійснюється з вулиці Шевченка.

### 2.7 Характеристика озеленення і благоустрою

Територія потребує комплексного благоустрою. Необхідно влаштування заїзд на проектовану земельну ділянку, мощення, озеленення та освітлення території.

### 2.8. Характеристика планувальних обмежень

На території ДПТ наявні наступні планувальні обмеження:

- межі земельної ділянки;
- червоні лінії дороги.

Див. «План існуючого використання території суміщений з опорним планом та схемою планувальних обмежень» (лист № 2).

## **3. Основні принципи планування та забудови території**

Пропозиції ДПТ базуються на планувальних рішеннях, закладених у генеральному плані міста, і направлені на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту життєдіяльності (проживання, праці й відпочинку) мешканців та гостей.

При цьому враховано:

- побажання Замовника - Березівської районної державної адміністрації;
- місце розташування проектованої території;
- природні умови та планувальні обмеження;
- існуюча інженерно-транспортна інфраструктура;
- сучасні тенденції в сфері обслуговування.

Проект ДПТ розроблений відповідно до державних будівельних норм, санітарних норм і правил України, законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища.

### 3.1. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)

Територія проектування визначена, як зона містобудівного освоєння, яка включає територію громадської забудови та житлової забудови.

Запроектовано розміщення об'єкта туристичної інфраструктури з вбудованим закладом громадського харчування та підземним паркінгом (апартаменти для тимчасового проживання).

В межах першого поверху планується розмістити заклади громадського харчування та інші приміщення для побутового обслуговування відвідувачів. З другого по сьомий поверхи передбачається влаштування апартаментів для тимчасового проживання.

Максимальна висота об'єкту – 8 поверхів (до 27 м); відсоток забудови проектованої території становить 25,00 %.

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

За характером використання дана територія відноситься до території містобудівного освоєння.

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

Враховані показники граничних параметрів забудови земельних ділянок. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 відсоток забудови для даних об'єктів будівництва не нормується.

До початку будівництва необхідно провести інженерну підготовку території, прокласти інженерні мережі.

Необхідні для відвідувачів установи обслуговування (зклади громадського харчування, торгівлі, побутового обслуговування, інше) будуть вбудованими в апартаменти.

Пам'ятки архітектури, містобудування та археології на території проектування відсутні.

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

Переважні види використання території:

- будівництво та обслуговування об'єкта туристичної інфраструктури.

Супутні види використання:

- будівництво інженерних мереж необхідних для експлуатації запланованих будівель;

– будівництво інженерно-технічних споруд.

Містобудівними умовами та обмеженнями є:

- межі земельної ділянки;
- цільове призначення земельної ділянки;
- червоні лінії дороги.

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

Архітектурно-планувальне рішення сформоване на підставі аналізу існуючої ситуації, з врахуванням існуючої транспортної інфраструктури та раніше запропонованих проектних рішень. А також враховані проектні пропозиції генплану міста. Згідно генплану на даній території передбачено будівництво установ та підприємств обслуговування.

На території проектування заплановано будівництво таких будівель і споруд:

- об'єкт туристичної інфраструктури;
- підпірні стінки;
- озеленена територія для відпочинку.

Згідно Класифікатора ДК-2000 запроєктований об'єкт туристичної інфраструктури можна віднести до «Інші будівлі для тимчасового проживання, не класифіковані раніше» (1212.9)

Тимчасова для висадки автостоянці для легкових автомобілів передбачені парко місця для людей з обмеженими фізичними можливостями (примітка 2 Таблиці 10.7 ДБН Б.2.2-12:2018). Розміри одного машино-місця прийняті відповідно до п. 5.2 ДБН В.2.3-15:2007. (підземний паркінг)

На територію передбачені в'їзд з вулиці Шевченка м.Берегове (див. лист № 3).

### 3.6. Житловий фонд та розселення

Житлове будівництво ДПТ не передбачене.

На півночі та заході від території проектування (за межами населеного пункту) розташовані земельні ділянки для садівництва. Ділянки частково забудовані.

### 3.7. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

Проектна будівля плануються із вбудованими об'єктами обслуговування.

Громадський центр м.Берегове знаходиться на півдні від ділянки проектування.

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

Проектом передбачається в'їзд та виїзд на територію проектування з вулиці Шевченка.

Нове будівництво має відбуватися з дотриманням нормативних вимог щодо влаштування габаритів поперечного і поздовжнього профілю проїздів (див. лист №3 та №5).

На майданчиках для паркування передбачається тверде покриття (асфальтобетонне).

Мінімальний похил призначають залежно від типу покриття з урахуванням забезпечення поверхневого стоку (на наступних стадіях проектування).

В якості дорожнього покриття на тротуарах застосована бруківка.

## **5. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд**

Інженерне забезпечення проектованої забудови та благоустрою на території ДПТ передбачається від існуючих міських електричних мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Деталізація проектних рішень інженерного забезпечення проектованої забудови та облаштування благоустрою на території ДПТ здійснюватиметься на наступних стадіях проектування.

### 5.1. Водопостачання

Загальна площа проектованих будівель комплексу орієнтовно становитиме **100 000 м.кв.** Будівництво буде проводитись у складі декількох черг.

Згідно попередніх розрахунків орієнтовне водоспоживання об'єкту після завершення будівництва всіх черг становитиме 400 м<sup>3</sup>/добу.

На потреби пожежогасіння:

- Внутрішнє – 5 л/сек.
- Зовнішнє – 15 л/сек.

Норми витрат води прийняті згідно ДБН В.2.5-74:2013.

Водопостачання об'єктів планується централізоване, від міських мереж при отриманні відповідних ТУ.

Остаточні рішення будуть прийняті на наступних стадіях проектування.

### 5.2 Водовідведення

Водовідведення здійснюється комбінованим методом: господарсько-побутовою каналізацією, закритою дощовою каналізацією та поверхневим способом.

Відведення господарсько-побутових стоків передбачено у внутрішньо майданчикову систему господарсько-побутової каналізації з подальшим підключенням до існуючих мереж міста Берегове.

Об'єм водовідведення приймається з врахуванням водоспоживання, за винятком витрат на полив та зелених насаджень та мощення.

Інфільтрація дощових вод у ґрунт із земельної ділянки без твердого покриття передбачається природнім способом.

### 5.3 Теплопостачання

Опалення проектованих об'єктів пропонується переважно локальними засобами (індивідуальні топкові обладнані сучасними електродкотлами, або газовими котлами). Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проектування.



З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, на наступних стадіях проектування необхідно впровадження ефективних проектних рішень, враховуючи можливість використання альтернативних видів палива та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.

#### 5.4. Електропостачання

Електропостачання запроектованих об'єктів передбачається від існуючої електророзподільної системи міста Берегове та Березівського р-ну. Передбачено будівництво комплексної трансформаторної підстанції.

Освітлення автостоянок необхідно проектувати з врахуванням вимог ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення»

Мережі електропостачання об'єктів розроблятимуться на наступних стадіях проектування, згідно технічних умов експлуатуючої служби.

#### 5.5. Санітарне очищення

Необхідно передбачити на кожній проектованій земельній ділянці облаштування господарського майданчика для розміщення контейнерів-сміттєзбірників, забирання та вивіз сміття з яких буде відбуватися спеціалізованим автотранспортом на місце його подальшої утилізації.

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

Відповідно до схеми інженерно-геологічного районування України територія м.Берегове та Березівського району відноситься до території підвищеної складності будівельних умов освоєння.

Ґрунти проектованої території відносяться до непросадних, насичених.

Одним з прогресуючих сучасних фізико-геологічних процесів, які ускладнюють містобудівне освоєння території є процес підтоплення та локальне заболочення.

Основними причинами та факторами підтоплення є:

а) природні: розташування даної території на понижених ділянках місцевості; кліматичні, геологічні та гідрологічні умови (опади, ерозія, зміна водного режиму річки-каналу Верке, глибина залягання регіонального водотриву);

б) техногенні: порушення умов стоку поверхневих вод різними видами будівельної діяльності; відсутність мереж водопостачання та каналізування.

Негативні наслідки даного процесу виражаються у підтопленні будівель, комунікацій, деформації ґрунтів та погіршенні санітарно-гігієнічних умов території міста.

Освоєння цих ділянок потребує додаткових затрат (біля 20%) на інженерну підготовку території.

Окрім того, територія відноситься до сейсмічно активних зон, про що свідчить Карта загального сейсмічного районування території України (згідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»), де відображені величини сейсмічності, які необхідно враховувати.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території, в т.ч., підрізку ґрунту;
- поверхнєве водовідведення;
- захист від підтоплення високими ґрунтовими водами.

Також необхідно здійснити:

- будівництво підпірних стінок;
- підбір спеціальних фундаментів для споруд;
- додаткову гідроізоляцію підземних частин будинків і споруд та влаштування пристінних дренажів.

### **7. Комплексний благоустрій та озеленення території**

Для архітектурно-просторової та естетичної організації території ДПТ необхідно передбачити комплекс заходів з розміщенням елементів благоустрою, малих архітектурних форм, організації декоративного озеленення і квіткового оформлення.

Проїзди та пішохідні доріжки облаштовувати з твердим покриттям. В якості дорожнього одягу на проїздах та автостоянках прийнято асфальтобетонне покриття. На підходах до будівель, зон відпочинку і на тротуарах передбачається покриття з бетонних мозаїчних плит мостіння ФЕМ. Ширина тротуару – не менше 1,5 м.

Передбачається відведення дощових стоків з проектованої території з організацією поверхневого стоку із влаштуванням дощоприймачів у найбільш понижених місцях з наступним випуском у дощову каналізацію.

### **8. Протипожежна безпека**

Будівлі та споруди запроектовані з дотриманням протипожежних розривів (таблиця 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019). Запроектовані проїзди до будівель та споруд. До всіх об'єктів забезпечений вільний під'їзд пожежного автотранспорту. Мінімальна ширина проїзду – 3,5 м.

На наступних стадіях проектування передбачити необхідну кількість пожежних гідрантів.

Витрати води на пожежогасіння встановлюються згідно п.6.2 ДБН В.2.5-74:2013. Загальні витрати води для гасіння пожежі визначаються як сумарна витрата на зовнішнє пожежогасіння, внутрішнє пожежогасіння та роботу систем протипожежного захисту (відповідно до ДБН В.2.5-56).

Територія повинна постійно утримуватися в чистоті, систематично очищатися від сміття та опалого листя.

Доступ до пожежного інвентарю, обладнання та засобів пожежогасіння має бути завжди вільними, узимку очищатися від снігу.

Евакуаційні шляхи повинні утримуватися вільними, нічим не захащуватися.

Блискавкозахист буде виконаний згідно ДСТУ Б.В.2.5-38:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Улаштування блискавкозахисту будівель і споруд» та ДСТУ EN 62305:2012 «Блискавкозахист».

## **9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища**

Відносини у галузі охорони навколишнього природного середовища в Україні регулюються Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», а також земельним, водним, лісовим законодавством, законодавством про надра, про охорону атмосферного повітря, про охорону і використання рослинного і тваринного світу та іншим спеціальним законодавством.

Територія повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення вулиць і проїздів асфальтобетонне, пішохідної зони – фігурними елементами мощення. А також максимально озеленена.

Основним заходом із захисту ґрунту є боротьба з ерозією і змивом рослинного шару. Планування ділянки та розміщення проїздів запроєктовані таким чином, щоб максимально вписатися в оточуючий рельєф. Ухили не перевищують допустимих норм.

Після зведення будівництва і завершення робіт з прокладки комунікацій виконати повне відновлення порушених під час будівництва прилеглих територій.

До початку виконання будівельних робіт необхідно зняти родючий шар ґрунту для подальшого використання при відновленні (рекультивациі) порушених і малопродуктивних земель, а також при впорядкуванні і озелененні території. Баланс родючого шару ґрунту необхідно розрахувати на підставі проведених геологічних вишукувань.

Після завершення будівництва і здачі об'єктів в експлуатацію, необхідно укласти угоду на прибирання території, вивіз сміття та утилізацію твердих відходів.

Детальним планом території не передбачається реалізація видів планової діяльності та розташування об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля, та щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

## **10. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років**

Для реалізації проекту містобудівної документації Замовник зобов'язаний забезпечити:

- оприлюднення детального плану території, пояснювальної записки, Звіту про стратегічну екологічну оцінку на своєму офіційному веб-сайті, а також вільний доступ до такої інформації громадськості;
- реєстрацію, розгляд та врахування пропозицій громадськості до проекту містобудівної документації;
- проведення громадських слухань щодо проекту;
- узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками через погоджувальну комісію;
- оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проекту.

Черговість реалізації ДПТ

Затверджений з врахуванням громадського обговорення детальний план території буде підставою для:

- розробки і затвердження проекту відведення земельної ділянки (зміни цільового призначення);
- отримання вихідних даних на проектування,
- розробки проектної документації.

Черговість будівництва об'єктів комерції та обслуговування буде визначатись, виходячи із наявності інвест-пропозицій.

Серед перелічених вище почергових заходів пріоритетними є ті, що забезпечують охорону природного середовища, збереження і підтримку життєдіяльності місцевої фауни.

**11. Техніко-економічні показники**

№ п.п.	Назва	Показник	Характеристика
1	Об'єкти містобудування		Об'єкти туристичної інфраструктури
2	Місце розміщення об'єкту		Територія Берегівської міської ради, за межами населеного пункту
3	Площа проектованої земельної ділянки	м <sup>2</sup>	3500
4	Площа забудови	м <sup>2</sup>	800
5	Площа мощення	м <sup>2</sup>	1 010
6	Площа озеленення	м <sup>2</sup>	1 690