

**Кваліфікаційний сертифікат архітектора
№ 003307**

Берегівська районна державна
адміністрація

Шифр ДПТ 2020.04-Б

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«Розміщення будівель та споруд сільськогосподарського
призначення для виноградарства та виноробства
фермерського господарства «ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ»,
розташованого на території Берегівської міської ради,
за межами населеного пункту»**

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 1:1000;
3. Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою
організації руху транспорту і пішоходів, М 1:1000; Креслення поперечних
профілів вулиць, М 1:200
4. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування,
М 1:1000;
5. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору,
М 1:1000.

З М І С Т

1. Розпорядження голови Березівської районної державної адміністрації від 11.06.2020 року № 167
2. Вкопювання із Схеми планування території Березівського району, М 1:25 000;
3. Вкопювання з генплану м.Берегове, М 1:50 000;
4. Топогеодезичні матеріали М 1:1000, виконані в 2020 р. (в електронній версії);
5. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права;
6. Договір суборенди земельної ділянки від 03.06.2020р.;
7. Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.



БЕРЕГІВСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

11.06.2020

Берегове

№ 167

Про надання дозволу на розроблення детального плану території

Відповідно до статей 6, 20 і 39 Закону України „Про місцеві державні адміністрації“, пунктів 2, 3 статті 19, статті 21 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності“, розглянувши звернення голови фермерського господарства „ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ“:

1. Надати фермерському господарству „ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ“ дозвіл на розроблення детального плану території земельної ділянки з кадастровим номером 2110200000:03:001:0066, розташованої на території Берегівської міської ради, з метою розміщення будівель та споруд сільськогосподарського призначення для виноградарства та виноробства.

2. Рекомендувати Берегівській міській раді:

забезпечити проведення в установленному законодавством порядку громадське слухання розробленого детального плану території;

після врахування результатів громадських слухань подати детальний план території до районної державної адміністрації на затвердження.

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 Березівської райдержадміністрації
(Посада керівника організації-замовника)

І.Петрушка (Ім'я, прізвище)

(Підпис)

2020 р.

ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану території

«Розміщення будівель та споруд сільськогосподарського призначення для виноградарства та виноробства фермерського господарства «ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ», розташованого на території Березівської міської ради, за межами населеного пункту

(повна назва містобудівної документації)

Ч.ч.	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для проектування	Розпорядження голови Березівської районної державної адміністрації від 11.06.2020 року № 167
2	Замовник розроблення детального плану	Березівська 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 2110200000:03:001:0066 на території Березівської 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 1:1000; 3.Проектний план, суміщений із планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:1000; Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200 4.Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:1000; 5.Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:1000
9	Склад текстових матеріалів	1.Вступ

		<p>Стислий опис природних, соціально-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	1. Площа проєктованої земельної ділянки 3. Площа забудови
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 документації
14	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	Не вимагається
15	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	Згідно з переліком та характеристикою загальнодержавних та регіональних інтересів, визначених у Схемі планування території Закарпатської області
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 pln, dxf, dwg, pdf, jpg
20	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	Не вимагається
21	Додаткові вимоги	Зробити звіт SEO до ДПТ

Начальник відділу містобудування,
архітектури та інфраструктури
Берегівської райдержадміністрації

Головний архітектор проєкту



(Підпис, ім'я, прізвище)

Викопіювання із Схеми планування території
Берегівського району

М 1:25000



Начальник відділу містобудування, архітектури
та інфраструктури Берегівської РДА
(посада)

М.П.



(Handwritten signature)
(підпис)

Т.ПЕТРА

ВИПИСКА
з Єдиного державного реєстру юридичних осіб,
фізичних осіб-підприємців та громадських формувань
ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ФЕЧОРА ФЕМІЛІ
ВАЙНЕРІ"

Ідентифікаційний код юридичної особи:

43618860

Місцезнаходження юридичної особи:

90202, ЗАКАРПАТСЬКА ОВЛ., МІСТО БЕРЕГОВЕ, ВУЛИЦЯ МУКАЧІВСЬКА,
БУДИНОК 212

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:

13.05.2020, 1 322 102 0000 002348

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:

ФЕЧОРА ЕРЖЕЙВЕТ ФЕДОРІВНА - 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:

ФЕЧОРА ІЛОНА СЕРГІЇВНА, ФЕЧОРА ВОЛОДИМИР АНДРІЙОВИЧ

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:

14.05.2020, ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ, 37507880

13.05.2020, 071820100790, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДГС У ЗАКАРПАТСЬКІЙ ОБЛАСТІ, ВІНОГРАДІВСЬКЕ УПРАВЛІННЯ, БЕРЕГІВСЬКА ДПІ (МІСТО БЕРЕГОВО), 43143065 (дані про взяття на облік як платника податків)

13.05.2020, 10000001789963, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ЗАКАРПАТСЬКІЙ ОБЛАСТІ, ВІНОГРАДІВСЬКЕ УПРАВЛІННЯ, БЕРЕГІВСЬКА ДПІ (МІСТО БЕРЕГОВО), 43143065 (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:

01.21 Вирощування винограду

Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску:

10000001789963

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

відомості відсутні

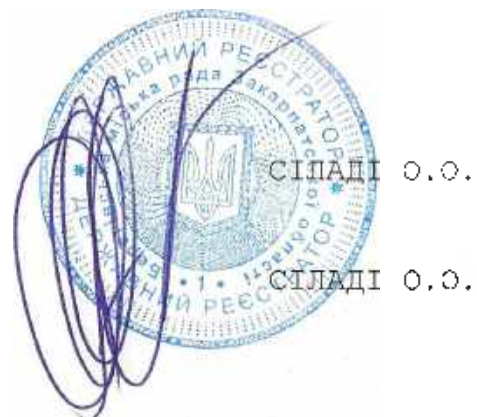
Дата та час видачі виписки:

14.05.2020 14:11:30

Внесено до реєстру:

Сформовано документ:

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



ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

Індексний номер витягу: 211302945
Дата, час формування: 03.06.2020 17:43:03
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Романович І.В., Березівський районний нотаріальний округ, Закарпатська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 39847509, дата і час реєстрації заяви: 03.06.2020 17:09:38

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 903461321102
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Кадастровий номер: 2110200000:03:001:0066
Опис об'єкта: Площа (га): 0.1716
Цільове призначення: для ведення особистого селянського господарства
Додаткові відомості: на території Березівської міської ради

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 36743868
Дата, час державної реєстрації: 03.06.2020 17:09:38
Державний реєстратор: приватний нотаріус Романович Ірина Василівна, Березівський районний нотаріальний округ, Закарпатська обл.
Підстава виникнення іншого речового права: договір суборенди земельної ділянки, серія та номер: 1099, виданий 03.06.2020, видавник: приватний нотаріус Березівського районного нотаріального округу, Романович І.В.
Підстава вніснення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 52507985 від 03.06.2020 17:17:54, приватний нотаріус Романович Ірина Василівна, Березівський районний нотаріальний округ, Закарпатська обл.
Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки
Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 48 років 10 місяців, піднайм
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар, Суборендар: Фермерське господарство "ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРГ", код ЄДРПОУ: 43618860
Орендодавець, Орендар: ФЕЧОРА ЛІОНА СЕРГІЇВНА, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3407810921, країна громадянства: Україна
Додаткові відомості про інші речові права: розмір орендної плати становить 200 (двісті) гривень 00 копійок на рік
Опис об'єкта іншого речового права: Орендар надає, а Суборендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку площею 0,1716 га



Витяг сформував:

Романович І.В.

Підпис:



ДОГОВІР

суборенди земельної ділянки

місто Берегове, Закарпатської області, третього числа, червня місяця, дві тисячі двадцятого року

Ми: з одного боку – **ФЕЧОРА ІЛОНА СЕРГІЇВНА**, 20 квітня 1993 року народження, яка зареєстрована за адресою: місто Берегове, вулиця Чернишевського, будинок №6 Закарпатської області, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3407810921, надалі за текстом «Орендар», з одного боку,

та з другого боку **Фермерське господарство «ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ»**, юридична адреса: місто Берегове, вулиця Мукачівська, будинок 212 Закарпатської області, ідентифікаційний код 43618860, від імені якого діє голова фермерського господарства «ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ» **ФЕЧОРА ЕРЖЕЙБЕТ ФЕДОРІВНА**, 20 листопада 1960 року народження, яка зареєстрована та проживає за адресою: місто Берегове, вулиця Мукачівська, будинок № 212 Закарпатської області, яка діє на підставі Статуту, затвердженого Рішенням засновників від 12 травня 2020 року та на підставі Рішення засновників від 02.06.2020 року, надалі за текстом «Суборендар», що надалі іменуються разом як Сторони і кожен окремо як Сторона,

діючи добровільно, відповідно до власного вільного волевиявлення, що відповідає нашій внутрішній волі, персбуюючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендар надає, а Суборендар приймає у строкове платне користування:

1.2. Земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства з кадастровим номером **2110200000:03:001:0066**, яка розташована в Закарпатській області, на території Берегівської міської ради, площею 0,1716 га. Склад угідь: землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівля і дворами площею - 0,0858 га, багаторічні насадження площею - 0,0858 га.

Орендар свідчить, що дійсно є орендарем земельної ділянки на підставі Договору Оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу Романович І.В., і зареєстрованого в реєстрі за №937 від 28.04.2020 року.

Державну реєстрацію іншого речового права Орендаря в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – право оренди земельної ділянки, проведено державним реєстратором - приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу, Романович, І.В., від 28.04.2020 року, номер запису про право власності № 36360660, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 903461321102.

Окрім того, орендар свідчить, що вказана земельна ділянка не має обмежень щодо свого права розпорядження земельною ділянкою, ні земельна ділянка, ні будь-яка її частина на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не надана в іпотеку, не передана в оренду чи безоплатне користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборонаю (арештом) не перебуває, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання, тощо) щодо земельної ділянки відсутні, питання права власності на земельну ділянку не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеної земельної ділянки відсутні, земельна ділянка не внесена до статутного капіталу юридичних осіб, земельна ділянка вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про які в момент складання договору Орендар чи Суборендар не міг не знати, земельні сервітути, емфітевзис, сеперфіції, як постійні, так і строкові відсутні.

Відсутність заборони відчуження, іпотеки, арештів та податкових застав на майно, що є предметом цього Договору, перевірено приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу, Романович І.В. від 03.06.2020 року згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав, Єдиного реєстру боржників.

НОІ 229648

- 1 -

Увага! Бля-к містить багатоступеневий захист від підделок

Відсутність обмеження у використанні вказаної земельної ділянки перевірено на підставі Витягу із Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 27.05.2020 року за № НВ-210439842020, виданого Берегівським відділом Держгеокадастру у Закарпатській області.

Державну реєстрацію земельної ділянки проведено 15 лютого, 2016 року Управлінням Держгеокадастру у Берегівському районі Закарпатської області.

2. ОБ'ЄКТ СУБОРЕНДИ

2.1. В суборенду передається земельна ділянка загальною площею **0,1716 гектарів**.

2.2. Орендар свідчить, що на земельній ділянці не розміщено об'єкти нерухомого майна та не розпочато будівництво: будинків, будівель, споруд та інших об'єктів а також інші об'єкти інфраструктури.

2.3. Суборендар заявляє, що земельна ділянка, яка є предметом даного договору, ним оглянута та на ній відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна.

2.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього Договору становить:

- для земельної ділянки з кадастровим номером **2110200000:03:001:0066 – 6606** (шість тисяч шістсот шість) гривень **26** (двадцять шість) копійок;

2.5. Земельна ділянка, яка передається в суборенду, немає недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Договір укладено на **48 років та 10 місяців**.

3.2. Після закінчення строку дії Договору Суборендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі Суборендар повинен не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендаря про намір продовжити його дію.

3.3. Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний суборендар земельної ділянки, має право на першочергове укладення договору суборенди землі на строк до 50 років.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Орендна плата вноситься Суборендарем у грошовій формі у розмірі **200 (двісті) гривень 00 копійок** на рік.

4.2. Обчислення розміру орендної плати здійснюється без урахування індексації.

4.3. Орендна плата сплачується один раз на рік, не пізніше тридцять першого грудня поточного року.

4.4. У разі не внесення орендної плати у строки, визначені даним договором, справляється пеня у розмірі **0,2 (нуль цілих дві десятих) %** несплаченої суми за кожний день прострочення.

4.5. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

4.6. Розмір орендної плати переглядається за згодою сторін, у разі:

- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- в інших випадках, передбачених законом.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. Земельна ділянка передається в суборенду для використання її за цільовим призначенням, можливістю діяльності на ній підприємницької діяльності, у т.ч. у вигляді фермерського господарства, з усіма правами передбаченими Законом України «Про фермерське господарство».

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: **для ведення особистого селянського господарства.**

5.3. Умови збереження стану об'єкта суборенди: не допускається використання земельної ділянки, що не відповідає її цільовому призначенню.

6. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

6.1. Після припинення дії цього Договору Суборендар повертає Орендарю земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в суборенду.

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

6.3. Здійснені Суборендарем без згоди Орендаря витрати на поліпшення суборендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

7. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. На суборендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

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

8. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

8.1. Права Орендаря:

8.1.1. Орендар має право на своєчасне отримання орендної плати за цим Договором.

8.2. Обов'язки Орендаря:

8.2.1. Передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору суборенди.

8.2.2. При передачі земельної ділянки в суборенду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо суборендованої земельної ділянки.

8.2.3. Не вчиняти дій, які б перешкоджали суборендареві користуватися суборендованою земельною ділянкою.

8.2.4. Попередити суборендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта суборенди

8.3. Права Суборендаря:

8.3.1. Суборендар може передавати земельну ділянку, що є предметом суборенди за цим Договором, або її частину у суборенду без зміни цільового призначення без згоди Орендаря. Умови договору суборенди повинні обмежуватися умовами цього Договору і не суперечити йому.

8.3.2. Суборендар має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору суборенди землі.

8.3.3. Суборендар має право зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, нежитлові будівлі сільськогосподарського призначення, та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження без окремої згоди Орендаря та Орендодавця.

8.3.4. Суборендар має право отримувати продукцію і доходи.

8.3.5. Суборендар має право здійснювати в установленому законодавством порядку будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

8.3.6. Суборендар має право на розроблення проекту землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землекористування для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів.

8.3.7. Право суборенди земельної ділянки, яка є предметом даного договору, може бути передано в заставу та/або внесено до статутного (складеного) капіталу юридичної особи.

8.4. Обов'язки Суборендаря:

8.4.1. Приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором суборенди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права суборенди

9. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА СУБОРЕНДИ

9.1. Згідно з цим Договором об'єкт суборенди не підлягає страхуванню на весь період дії цього Договору.

10. ЗАХИСТ ПРАВ СУБОРЕНДАРЯ ТА ОРЕНДАРЯ НА СУБОРЕНДОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

10.1. Суборендареві забезпечується захист його права на субореновану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

10.2. Суборендар в установленому законом порядку має право витребувати субореновану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об'єднаннями та організаціями.

11. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

11.1. Зміна умов цього Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою Сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розв'язується у судовому порядку.

11.2. Дія цього Договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Орендарем/Суборендарем земельної ділянки у власність;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи - суборендаря;
- в інших випадках, передбачених законом.

11.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою Сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із Сторін внаслідок невиконання другою Стороною обов'язків, передбачених Договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

11.4. Розірвання Договору в односторонньому порядку не допускається.

11.5. Перехід права власності на субореновану земельну ділянку до другої особи не є підставою для зміни умов та розірвання Договору.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

12.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього Договору.

12.2. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

13. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

13.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами, нотаріального посвідчення та підлягає державній реєстрації.

13.2. Земельна ділянка, що є об'єктом суборенди за цим Договором, вважається переданою Суборендарю з моменту державної реєстрації права суборенди, якщо інше не встановлено законом.

13.3. Земельна ділянка, що є об'єктом суборенди за цим Договором, вважається повернутою Суборендарем з моменту державної реєстрації припинення права суборенди.

13.4. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться у Орендаря, другий – у Суборендаря, третій – у справах

приватного нотаріуса Берегівського районного нотаріального округу Закарпатської області Романович І.В.

13.5. Ми, Сторони, підтверджуємо, що цей договір відповідає нашим дійсним намірам і Сторони підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов даного договору.

13.6. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, нам, сторонам по договору, роз'яснено нотаріусом, зміст статей Цивільного кодексу України: 203, 215-218, 220, 225, 226, 228-236 щодо загальних вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочинів, щодо визнання правочинів нікчемними або недійсними, ст.ст. 57, 60-63, 65, 67, 74 Сімейного кодексу України щодо особистої приватної власності одного з подружжя та щодо спільної сумісної власності подружжя; ст.ст. 167 Податкового кодексу України щодо нарахування та сплати податку на доходи фізичної особи та військового збору; ст. 27 Закону України «Про нотаріат» про те, що нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії, подала недійсні та/або підроблені документи, не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа. Нотаріусом також роз'яснено положення ч. 4 статті 6 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду/суборенду в разі згоди заставодержателя. Нотаріусом роз'яснено Сторонам положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів оренди/суборенди, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст статей 1-34 Закону України «Про оренду землі», а також роз'яснено, що цей договір підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

13.7. Чоловік Орендара ФЕЧОРА АНДРІЙ АНДРІЙОВИЧ надав свою згоду на укладення даного договору оренди земельної ділянки, справжність підпису якого нотаріально засвідчено на відповідній заяві приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу, Романович І.В, від 03.06.2020 року за № 1098.

13.8. Витрати у зв'язку з укладенням цього Договору сплачує Орендар.

13.9. Сторони підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов даного договору.

14. РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

Орендар:

Суборендар:

ФЕЧОРА ІЛОНА СЕРГІЇВНА,

20.04.1993 року народження, в м. Кішварда,
Угорська Республіка

Фермерське господарство

«ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ»,
юридична адреса, 90202, Закарпатська
область, м. Берегове, вул. Мукачівська, 212.

Паспортні дані фізичної особи: ВР
520716, виданий Берегівським РВ ГУДМС
України в Закарпатській області 13.06.2013
року, податковий номер (РНОКПП)
3407810921

Ідентифікаційний код 43618860

Адреса: Закарпатська область,
м. Берегове, вул. Чернишевського, 6



Фечора І.С.
Фечора І.С. - 5.

Фечора І.С.



Фечора Е.Ф.

Місто Берегове, Закарпатська область, Україна, третього числа, червня місяця, дві тисячі двадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, РОМАНОВИЧ І.В., приватним нотаріусом Берегівського районного нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Фермерського господарства «ФЕЧОРА ФЕМЛІІ ВАЙНЕРІ», повноваження представника, перевірено.

Цей договір підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 1099

Стягнуто плати у гривнях згідно ст.31 ЗУ «Про нотаріат»

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС



І.В. РОМАНОВИЧ



"Всього прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано
і скріплено печаткою
50 см
аркушів."

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 природніх, соціально-економічних містобудівних умов

1.1. Загальні дані

Проект детального плану території «Розміщення будівель та споруд сільськогосподарського призначення для виноградарства та виноробства фермерського господарства «ФЕЧОРА ФЕМІЛІ ВАЙНЕРІ», розташованого на території Берегівської міської ради, за межами населеного пункту» розроблено на підставі розпорядження голови Берегівської районної державної адміністрації від 11.06.2020 року № 167 і завдання на проектування.

Геодезичною основою для розробки проекту містобудівної документації взяте оновлене топографо-геодезичне знімання масштабу 1:1000, в електронній версії.

Мета розробки детального плану території – визначення планувальної організації і функціонального призначення, параметрів забудови земельної ділянки з кадастровим номером 2110200000:03:001:0066 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.2.3-5:2018 «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/м²
- швидкісний натиск вітру - 27 кгс/м²
- нормативна глибина промерзання ґрунту 0,7 м.
- рельєф території спокійний
- сейсмічність - 7 балів.

Детальний план охоплює територію 2,00 га. Земельна ділянка, на якій ведеться проектування розташована за межами населеного пункту, з північно-східної сторони міста Берегове, на заході від села Затишне.

Площа ділянки 0.1716 га; кадастровий номер: 2110200000:03:001:0066, цільове призначення: 01.03 «Для ведення особистого селянського господарства».

Із сходу та заходу ділянка межує з іншими земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства; на півночі - із землями запасу.

На південному сході примикає до автошляху О 070107 «Берегове-Затишне-Кідьош».

Генеральним планом м.Берегове на території розробки ДП передбачено землі с/г призначення - виноградники.

2. Оцінка існуючої ситуації

1.1 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.

Водний басейн. Поверхневі води м.Берегове представлені р.Верке та озерами техногенного походження, які розміщені у східній та північно-західній частині міста.

На території проектування водні об'єкти 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 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 північного заходу на південний схід. Перепад висот в районі проектування до 4,5 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 півдні, нижче по рельєфу, раніше запроектовані 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.

2.6 Характеристика транспорту

Транспортний доступ до проєктованої території здійснюється з автошляху О 070107 «Берегове-Затишне-Кідьош».

2.7 Характеристика озеленення і благоустрою

Територія потребує комплексного благоустрою. Необхідно влаштування заїзд на проєктовану 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, з урахуванням Схеми планування території району. При цьому враховано:

- побажання Замовника - Березівської районної державної адміністрації;
- місце розташування проєктованої території;
- природні умови та планувальні обмеження;
- існуюча транспортна інфраструктура.

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 проєктування визначена, як зона містобудівного освоєння, яка включає територію сільськогосподарського використання.

Запроєктовано розміщення нового об'єкта сільськогосподарського виробництва, а саме: виноградарства та виноробства.

Максимальна висота проєктованих будівель – 2 поверхи (до 8 м); відсоток забудови становить 50% (додаток Г.2 ДБН Б.2.2-12:2019).

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 становить 50%. Визначена санітарно-захисна зона - 50 метрів.

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

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 будівель з виноробства.

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;
- санітарно-захисна зона;
- 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.

Також враховані проектні пропозиції генплану м.Берегове. Згідно генплану на даній території передбачені виноградники.

На проєктованій земельній ділянці заплановані такі будівлі та споруди:

- виробничий цех;
- підвальне приміщення для зберігання готової продукції;
- цех розливу;
- торгівельне приміщення;
- підземний резервуар питної води;
- локальна очисна споруда із збірником очищених стоків;
- автостоянка;
- протипожежна водойма.

3.6. Житловий фонд та розселення

Житлове будівництво ДПТ не передбачене.

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

Громадський центр с.Затишне знаходиться на віддалі 780 м від ділянки проектування, громадський центр м.Берегове – знаходиться на півдні на віддалі 1,6 км.

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 автошляху О 070107.

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 (визначається на наступних стадіях проектування).

В якості дорожнього покриття на майданчиках в межах ділянки застосована бруківка.

5.Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

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

5.1. Водопостачання

Загальна площа проектованих будівель комплексу орієнтовно становитиме 322 м². Будівництво буде проводитись у складі декількох черг.

Згідно попередніх розрахунків орієнтовне водоспоживання об'єкту після завершення будівництва всіх черг становитиме 34 м³/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 проєктованих об'єктів пропонується переважно локальними засобами (індивідуальні топкові обладнані сучасними електродкотлами, або газовими котлами). Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проєктування.

З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів необхідно впроваджувати ефективні проєктні рішення, враховуючи можливість використання альтернативних видів палива та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.

5.4. Електропостачання

Електропостачання запроєктованих об'єктів передбачається від існуючої електророзподільної системи міста Берегове та Березівського району.

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

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

5.5. Санітарне очищення

Необхідно передбачити на проєктованій 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 проєктованої території відносяться до непросадних, насичених.

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

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.

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

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 майданчики облаштовувати з твердим покриттям. В якості дорожнього одягу на проїздах та автостоянках прийнято асфальтобетонне покриття. На підходах до будівель передбачається покриття з бетонних мозаїчних плит мостіння ФЕМ.

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 зливом рослинного шару. Планування ділянки та розміщення проїздів запроектовані 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		Будівлі с/г призначення для виноградарства та виноробства
2	Місце розміщення об'єкту		Територія Берегівської міської ради, за межами населеного пункту
3	Площа проектованої земельної ділянки	м ²	1716
4	Площа забудови	м ²	322
5	Площа мощення	м ²	118
6	Площа озеленення	м ²	1276