

Приватне підприємство
«Аріал-Техно»
(кваліфікаційний сертифікат архітектора серія АА №004239)

Замовник: Дергачівська районна
державна адміністрація

Шифр об'єкта: 19-21/08-01

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном за межами населених пунктів на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області

Директор

Земляна А.С.

Головний архітектор проекту

Варенко А.В.

2019 р.

Детальний план території земельної ділянки для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном за межами населених пунктів на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області виконано згідно з вимогами Земельного кодексу України, Закону України «Про планування і забудову територій», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», а також будівельних, екологічних, санітарно-гігієнічних та протипожежних норм, що діють на території України.

Головний архітектор проекту

Варенко А.В.

СКЛАД

детального плану території земельної ділянки

№ п.п.	Назва розділу	Стор.
А. Пояснювальна записка		
	Вступ	5
1.	Загальні положення	7
2.	Природні, соціально-економічні та містобудівні умови	8
3	Оцінка існуючої містобудівної ситуації	11
4.	Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови, структури забудови, що пропонується ..	14
5.	Характеристика видів використання території	16
6	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території	17
7.	Містобудівні умови і обмеження забудови території	18
8.	Основні принципи планувально-просторової організації території	20
9.	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів	21
10.	Інженерне забезпечення території, розміщення інженерних мереж	21
11.	Інженерна підготовка та інженерний захист території	22
12.	Комплексний благоустрій та озеленення території	23
13.	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	23
14.	Заходи цивільного захисту (цивільної оборони) та протипожежні заходи	26
15.	Заходи щодо реалізації детального плану	27
16.	Перелік вихідних даних	29
17.	Техніко-економічні показники детального плану	30

Б. Документація

1. Завдання на розроблення детального плану території
2. Розпорядження №316 від 21.06.2019 р. Дергачівської районної державної адміністрації «Про розроблення детального плану території земельної ділянки для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном за межами населених пунктів на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області».
3. Довідка №839 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 № 28-20-0.23, 18-1536/169-19
4. Довідка №840 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 № 28-20-0.23, 18-1535/169-19
5. Довідка №841 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 № 28-20-0.23, 18-1534/169-19
6. Довідка №842 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 № 28-20-0.23, 18-1533/169-19
7. Довідка №843 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 № 28-20-0.23, 18-1532/169-19
8. Довідка №844 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 № 28-20-0.23, 18-1531/169-19
9. Державні вимоги від 04.11.2019 р. №01-02/2686-2/2342 щодо забезпечення державних інтересів під час розробки детального плану території земельної ділянки для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном на території Малоданилівської селищної ради за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області.

В. Графічна частина містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | Схема розташування території в планувальній структурі району. | ДПТ-1 |
| 2. | План існуючого використання території поєднаний з опорним планом М1:2 000 | ДПТ-2 |
| 3. | Проектний план. Схема інженерних мереж і споруд. Схема планувальних обмежень. М1:2 000 | ДПТ-3 |
| 4. | Схема організації руху транспорту. М1:2 000 | ДПТ-4 |
| 5. | Схема інженерної підготовки території. М1:2 000 | ДПТ-5 |

Г. Додатки

1. Копії Витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельні ділянки кадастрові номери: 6322055900:02:000:0059, 6322055900:30:001:0005, 6322055900:30:001:0003, 6322055900:30:001:0002, 6322055900:30:001:0006, 6322055900:30:001:0004
2. Копія кваліфікаційного сертифіката архітектора серія АА №004239

ВСТУП

Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населених пунктів Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном розроблений на підставі:

- Договору 19-21/08-01 ПП «Аріал-Техно» з Дергачівською районною державною адміністрацією та ТОВ «РІВЕР ГЛЕН» на розробку детального плану території.
- Розпорядження №316 від 21.06.2019 р. Дергачівської районної державної адміністрації «Про розроблення детального плану території для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном за межами населених пунктів на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області».
- Державних вимог від 04.11.2019 р. №01-02/2686-2/2342 щодо забезпечення державних інтересів під час розробки детального плану території земельної ділянки для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном на території Малоданилівської селищної ради за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області.
- Завдання на розробку детального плану території.

Метою детального плану території площею 18,0 га за межами населеного пункту є визначення зон функціонального призначення, їх планувальної організації та напрямку розвитку агломераційних процесів.

Ціль даного проекту – визначення оптимальних можливостей розташування об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу та організації пішохідно-транспортних зон з благоустроєм прилеглих територій, визначення містобудівних умов і обмежень забудови (врахування охоронних зон інженерних мереж, санітарно-захисних та охоронних зон тощо).

При розробленні детального плану території враховані матеріали:

- Генерального плану с. Мала Данилівка Дергачівського району Харківської області;
- Схеми планування території Харківської області;

Основою для проекту детального плану території послуговували матеріали звіту по топографічній зйомці масштабу 1:500 на земельну ділянку на території Малоданилівської ОТГ за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області, виконаного ФО-П Крупченко О.М. у 2018 р.

Детальний план містить графічні і текстові матеріали, склад яких відповідає завданню на проектування, Державним вимогам та ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Графічні матеріали розроблені на топографо-геодезичній зйомці масштабу 1:500, виконаній ФО-П Крупченко О.М. у 2018 р.

Детальний план відповідає вимогам Конституції України, законів України, указів Президента України та постанов Кабінету Міністрів України, санітарного законодавства, державних нормативних документів, що регламентують будівельні, екологічні та інші аспекти містобудування, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

У проекті враховані державні інтереси при їх узгодженні з приватними і громадськими.

Пропозиції детального плану мають бути реалізовані протягом нормативного розрахункового терміну їх реалізації 3-7 років згідно п.4.5 ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Рішення детального плану відповідають функціональному призначенню та містобудівному зонуванню території, що визначені у Схемі планування території Харківської області, розробленої Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто», затвердженої рішенням Харківської обласної ради у 2010 р., Схемі планування Дергачівського сільського адміністративного району Харківської області.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Запровадження визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» раціональних засобів управління використанням і забудовою території шляхом планування території є найактуальнішим з завдань, вирішення яких сприятиме наповненню місцевих бюджетів, заохоченню інвестицій і пожвавленню місцевої економіки.

Внаслідок виконання вимог Закону України «Про основи містобудування», ст.21 якого наголошує: «Визначення території і вибір земель для містобудівних потреб здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації», не тільки розширюються управлінські можливості органів влади, можливість вирішення численних питань щодо розміщення усіх видів забудови, регулювання її характеристик, здійснення необхідного контролю, залучення інвестицій, тощо, але й зростатиме активність та свідомість членів громад.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території уточнює положення схеми планування території Харківської області, розробленої Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромiсто» та затвердженої рішенням Харківської обласної ради у 2010 р., схеми планування Дергачівського сільського адміністративного району та визначає планувальну організацію і розвиток території.

Метою детального плану території земельної ділянки на землях Малоданилівської селищної ради за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області є:

- уточнення положень Схеми планування території Харківської області;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови будівель та споруд спортивно-оздоровчого комплексу;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами, визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо

попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, організації транспортного та пішохідного руху, розміщення місць для паркування транспортних засобів, охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки.

Розроблення детального плану території виконано на підставі наступних нормативних документів:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», затв. наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173;
- ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»;
- ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги»;
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- «Правила пожежної безпеки в Україні», затверджені Наказом МВС України від 30 грудня 2014 року № 1417, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 05 березня 2015 р. за № 252/26697.

2. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

Дергачівський район розташований у північній частині Харківської області та межує зі сходу, південному сході та з півдня - з Харківським районом, з південного заходу - з Богодухівським районом, з заходу – з Золочівським районом, з півночі з Белгородською областю Росії.

Територія району складає 900 км² (2,9% території Харківської області).

Населених пунктів на території району – 63.

Адміністративний центр Дергачівського району – місто Дергачі. Численність населення складає 96,3 тис.чоловік, у т.ч.: міського населення – 68,2 тис.чол.; сільського населення – 28,1 тис. чол.

По землях району протікають 2 річки - Лопань, Уди.

Згідно з планувальною структурою Харківської області Дергачівський район знаходиться в межах приміської зони м. Харкова, входить у Харківський виробничий вузол, а південна частина району віднесена до ядра Харківської агломерації.

Харківська агломерація сформувалася близько 60-тих років колишнього століття. У 80-ті роки досягнула «зрілого» розвитку, охопивши дев'ять адміністративних районів в радіусі до 60 км від міста Харкова: Дергачівський, Харківський, Вовчанський, Чугуївський, Зміївський, Нововодолазький, Валківський, Богодухівський, Золочівський.

Район займає дуже сприятливе транспортно-географічне положення, індекс якого становить 3,09, що є одним з найбільших в області. Показник природно-ресурсного потенціалу нижче середнього показника і становить 1,59.

У структурі зайнятих у господарстві району переважає обробна промисловість – 37%.

У цілому виробнича сфера у структурі зайнятих становить 70%. Частка невиробничої сфери складає 30%.

Відповідно до аналізу рівня соціально-економічного розвитку окремих таксонів Харківської області Дергачівський район відноситься до 2 типу з високим показником потенціалу та середнім рівнем соціально-економічного та містобудівного розвитку. Стримуючими факторами для розвитку району є низький рівень розвитку соціальної інфраструктури та високий рівень забруднення оточуючого середовища.

На початку 80-тих років проектними розробками інституту «Харківпроект» були виділені структурні елементи Харківської агломерації: місто-центр, урбанізоване ядро і зовнішня зона.

Урбанізоване ядро Харківської міської агломерації на теперішній час - це реально сформований структурний елемент агломерації, який відрізняється постійно зростаючим рівнем містобудівного освоєння території внаслідок її затребування для потреб обласного центру.

У структурному відношенні територія, що проектується, входить в урбанізоване ядро Харківської міської агломерації. Типологічні особливості Харківської агломерації, як моноцентричної багато осьової, визначили виділення і розвиток радіальних «коридорів» урбанізації, які виступають в якості планувальних осей 1-го порядку.

Північно-західна планувальна вісь, що сформована автомагістраллю

Харків – Мала Данилівка – Дергачі, перехрещується з Кільцевою дорогою і являється продовженням вулиці Клочківської міста Харкова.

Земельна ділянка, на яку розробляється детальний план, розміщена на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області за межами населеного пункту (на захід від с. Мала Данилівка) та практично межує з Кільцевою дорогою. Відповідно до Схеми планування території Харківської області земельна ділянка віднесена до рекреаційних зон.

Зв'язок об'єкту проектування з обласним центром та навколишніми населеними пунктами буде здійснюватися по автомагістралі М-03 (кільцевий шлях міста) та по існуючій автодорозі, яка являється продовженням вулиці Підгірної міста Харкова.

Клімат Дергачівського району помірно-континентальний. Зима починається в середині листопада. Сніговий покрив зберігається в середньому 100-110 днів. Взимку випадає близько 20-25 відсотків річної кількості опадів, переважно – сніг. Зима з частими відлигами, інколи настільки інтенсивними, що поверхня землі залишається взагалі без снігу. Найхолодніший місяць - січень. Його абсолютний мінімум - 36°C. Весна починається в останніх числах березня. У квітні можливе пониження нічної температури до – 10-15°C. Бувають снігопади. Весна часто затяжна і супроводжується поверненням холоду. Літо починається всередині травня. Воно тепле, інколи спекотне, з невеликими опадами. Найтепліший місяць – липень. Максимальна температура - + 39°C. Найбільш холодна п'ятиденка – мінус 26°C. В рік випадає до 609 мм атмосферних опадів.

Згідно ДБН В.1.2-2:2006 "Навантаження і впливи. Норми проектування " по сніговому покриву територія ділянки відноситься до 5 району з нормативним навантаженням 146 кгс/м², по нормативному вітровому навантаженню – до 2 району зі швидкісним напором вітрів – 45 кгс/м². Нормативна глибина промерзання ґрунту – 1,1 м.

На теперішній час на ділянка вільна від забудови. Зелені насадження зрідка представлені хаотичною порослю. Рельєф місцевості спокійний.

В цілому, територія в межах земельних ділянок ТОВ «РІВЕР ГЛЕН», яка проектується під спортивно-оздоровчий комплекс, має вигідне містобудівне

розміщення у структурі Харківської агломерації: хороший зв'язок з обласним центром та іншими населеними пунктами приміської зони, сприятливі природні умови, що створює всі умови для її перспективного розвитку.

3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

Земельна ділянка орієнтовною площею 18,0 га розміщена на захід від с. Мала Данилівка (за межами населених пунктів) поруч з кільцевим шляхом на території Малоданилівської селищної ради та включає земельні ділянки ТОВ «РІВЕР ГЛЕН» загальною площею 10,0563 га.

Відповідно до довідок №№839-844 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, виданої відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 №№ 28-20-0.23, 18-1531/169-19; 28-20-0.23, 18-1532/169-19; 28-20-0.23, 18-1533/169-19; 28-20-0.23, 18-1534/169-19; 28-20-0.23, 18-1535/169-19; 28-20-0.23, 18-1536/169-19 зазначена територія відноситься до земель сільськогосподарського призначення (земельні угіддя - рілля) та перебуває у власності ТОВ «РІВЕР ГЛЕН». Територія складається з окремих земельних ділянок, п'ять з яких (кадастрові номери: 6322055900:30:001:0005, 6322055900:30:001:0003, 6322055900:30:001:0002, 6322055900:30:001:0006, 6322055900:30:001:0004) мають цільове призначення – для індивідуального садівництва та одна (кадастровий номер 6322055900:02:000:0059) – для ведення особистого селянського господарства.

У зв'язку з намірами власника земельної ділянки ТОВ «РІВЕР ГЛЕН» використовувати зазначену територію для розміщення об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу виникла необхідність розробки детального плану території для використання їх з наступним цільовим призначенням: для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення – код 07.01. Планується змінити також категорію земель на землі рекреаційного призначення.

Відповідно до планувальних рішень Схеми планування території Харківської області за функціональним типом зонуванням землі, де

передбачається спортивно-оздоровчий комплекс, відносяться до рекреаційних зон.

Згідно будівельно-кліматичних умов територія розташована в I-му районі північно-західному (ДСТУ Н Б В.1.1-27-2010). Небезпечні процеси в межах ділянки протягом останніх років не спостерігались. Згідно інженерно-будівельної оцінки території, ділянка відноситься до II категорії і потребує спеціальних інженерних заходів при будівництві (підсіпка території).

Рельєф території проектування спокійний, із незначним ухилом на схід у бік річки Лопань. По території пролягає ґрунтова дорога, що з'єднує села Мала Данилівка, Караван і Зайченки з містом Харків.

До об'єкту проектування є можливість під'їзду з ґрунтової дороги, що веде до лісництва, з існуючої дороги, яка є продовженням вул. Підгірної міста Харкова, а також по ґрунтовій дорозі від розв'язки АЗС через існуючий міст (річка Лопань, розміщення мосту та його конструкції не відповідають нормативним вимогам).

Планувальними обмеженнями є межа земельної ділянки ТОВ «РІВЕР ГЛЕН», охоронні зони запроектованих інженерних мереж, санітарно-захисні зони кільцевої дороги та річки, а також протипожежні, санітарні та інші нормативно встановлені розриви.

Санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо вказані на аркушах креслень. Зони санітарної охорони підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення тощо – не порушуються.

Відомості щодо розміщення земельної ділянки в межах зон охорони пам'яток культурної спадщини відсутні. Якщо ж під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного, або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї і т.д.), то згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавці робіт повинні зупинити земляні роботи і протягом доби повідомити про знахідки орган охорони культурної спадщини. Інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, об'єктів транспорту тощо, а також зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів

Збройних Сил України та інших військових формувань, прикордонні смуги) також відсутні.

Інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, об'єктів транспорту тощо, а також зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, прикордонні смуги) також відсутні.

Червоні та інші лінії регулювання забудови в межах території, щодо якої розробляється детальний план, наявною містобудівною документацією не встановлені (об'єкт розміщується за межами населених пунктів).

Для земельної ділянки, яка планується для розміщення на ній об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу чинним законодавством санітарно-захисна зона не передбачена.

Найближча житлова забудова розташована на відстані близько 400 м від межі ділянки у південно-східному напрямку.

В межах території проектування відсутні будівлі та споруди. Раніше ділянка використовувалась в якості городів. За існуючим станом ділянка вкрита трав'янистою рослинністю, зрідка порослю.

Територія проектування обмежена землями державної та приватної власності на території Малоданилівської селищної ради, а саме:

- зі сходу – санітарно-захисною зоною річки Лопань;
- з півдня – землями служби автомобільних доріг;
- з заходу – землями лісгоспу;
- з півночі землями для ведення особистого селянського господарства.

В період після затвердження діючої містобудівної документації планувальні обмеження, щодо використання території, не встановлювались.

Лінійна відстань до земельної ділянки від центру міста Харкова 7 км, сюди легко можна добратись на особистому транспорті. Розміщення біля кільцевої дороги гарантує зручність доступності та забезпечує наповнюваність об'єкту проектування.

4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ, ЩО ПРОПОНУЄТЬСЯ

Функціонально-планувальна структура території, яка розглядається, сформувалася під впливом безпосередньої близькості м. Харкова, природних особливостей місцевості і наявності вільних від забудови територій.

Територія розташована на землях Малоданилівської селищної ради поблизу міста Харкова. Практично ми спостерігаємо характерні для розвитку урбанізованого ядра агломераційні процеси, а саме зрощення поселень між собою і обласним центром. Між осями першого і другого порядку формуються поселення для постійного та сезонного проживання, а також рекреаційна зона, яка представлена дитячими таборами відпочинку, ландшафтним парком тощо.

Територія, що розглядається, знаходиться у стадії освоєння.

Відповідно до завдання на розробку детального плану території відпрацьовано намір замовника розмістити на вказаних землях об'єкти спортивно-оздоровчого комплексу (спортивний комплекс, спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном, готель, криті та відкриті тенісні корти, басейни для дорослих та дітей, спортивні майданчики, майданчики для паркування авто та для сміттєвих контейнерів).

Пропозиції ДПТ базуються на планувальних рішеннях, закладених у Схемі планування території Харківської області і направлені на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту життєдіяльності мешканців обласного центру та інших населених пунктів. При цьому враховано:

- СЗЗ кільцевої дороги (магістральна дорога II технічної категорії) – 100 м;
- СЗЗ річки Лопань – 50 м;
- протипожежні відстані від межі забудови до існуючого лісового масиву - 20 м;
- охоронну зону від ПЛ 10 кВ – 10,0 м по обидва боки від проекції крайніх проводів ((п.5 Правил охорони електричних мереж);
- охоронну зону від трансформаторної підстанції КТП 10/0,4 кВ – 3,0 м за периметром від огорожі або споруди (п.5 Правил охорони електричних мереж);

- відстані від фундаментів будівель та споруд до мережі водопроводу – 5,0 м, до каналізації – 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1(обов'язковий)).

Територія проектування розділена на функціональні зони:

в'їзна зона та господарський двір

- КПП;
- стоянка легкових автомобілів на 78 місць;
- майданчик ТПВ
- КТП 10/04 кВ;

зона розміщення тенісних кортів та спортивних майданчиків

- майданчики для гри в теніс (тенісні корти криті та відкриті, всього 17 шт.);
- спортивні майданчики;

зона обслуговування

- готель;
- басейни для дітей та дорослих;
- спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном;
- спортивний комплекс.

Готель представляє собою двоповерхову будівлю з сендвіч-панелей Z-подібної в плані форми. Орієнтовна кількість гостей 30 осіб.

Спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном – двоповерхова будівля з сендвіч-панелей складної в плані форми з комплексом обслуговування 65 відвідувачів у зміну (басейн, тренажерний зал, ресторан, тощо) та необхідних допоміжних приміщень.

Спортивний комплекс – одноповерхова будівля з сендвіч-панелей трапецієвидної форми. Орієнтовна кількість відвідувачів 30 осіб.

Криті тенісні корти – тентований металевий каркас. Покриття майданчиків гумове.

Розглянута територія має сформовані зовнішні транспортні мережі у вигляді єдиної системи автомобільних доріг з визначеними критеріями функціонального призначення та інтенсивності руху.

Проектною документацією передбачено будівництво місцевої транспортної мережі у вигляді єдиної системи проїздів та пішохідних доріжок по території,

пожежний проїзд, в'їзди-виїзди на місяця для паркування транспортних засобів, а також благоустрій прилеглої території (будівництво дороги від АЗС, будівництво нового мосту через р. Лопань, пірс для забору води пожежними автомобілями).

Ділянка огороджується.

Заїзди на територію (основний та пожежний) здійснюються з існуючих місцевих доріг, на яких планується виконати тверде покриття.

Площа, на якій безпосередньо встановлюються тенісні корти покривається природною трав'яною рослинністю.

Прийняті проектні рішення передбачають:

- упорядкування і благоустрій території при максимально можливому збереженні планувальної структури, яка склалася;
- підвищення ефективності використання території селищної ради за рахунок освоєння вільних земель рекреаційної зони;
- інженерне обладнання, зовнішній благоустрій та озеленення території.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до розпорядження Дергачівської районної державної адміністрації, проектна територія розташована за межами населених пунктів Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області.

Територія, яка пропонується для розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем і рестораном сформована, оцінюється як землі сільськогосподарського призначення (ділянки 6322055900:30:001:0005, 6322055900:30:001:0003, 6322055900:30:001:0002, 6322055900:30:001:0006, 6322055900:30:001:0004 мають цільове призначення – для індивідуального садівництва; ділянка 6322055900:02:000:0059) – для ведення особистого селянського господарства). Раніше ділянки використовувались в якості городів. Відповідно до планувальних рішень Схеми планування території Харківської області за функціональним типом зонуванням землі, де розміщені вищезазначені ділянки, відносяться до рекреаційних зон.

На вибір місця для розташування об'єкта вплинули містобудівна ситуація, що характеризується близькістю від міста, сприятливим рельєфом, наявністю

поблизу лісу та річки, під'їзної дороги.

Використання території здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Крім розміщення на вказаній території об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу інші види використання території не передбачаються.

6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

Режим використання та забудови території обумовлений необхідністю сталого розвитку території, виділення елементів планувальної структури території проектування, встановлення параметрів розвитку елементів планувальної структури та меж зон розміщення об'єкту будівництва у визначених межах земельної ділянки.

На час розроблення детального плану території актуальна містобудівна документація в межах ділянки проектування відсутня. За відсутності затвердженої містобудівної документації загальні містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки визначаються детальним планом території (розділ 7 ПЗ).

При цьому детальним планом передбачається встановлення обмежень на використання наявних санітарно-захисних зон та проектних охоронних зон інженерних мереж:

- СЗЗ кільцевої дороги (магістральна дорога II технічної категорії) – 100 м;
- СЗЗ річки Лопань – 50 м;
- протипожежні відстані від межі забудови до існуючого лісового масиву - 20 м;
- охоронну зону трансформаторної підстанції 10/0,4 кВ – 3,0 м (п.5 Правил охорони електричних мереж);
- охоронну зону від ПЛ 10 кВ – 10,0 м по обидва боки від проекції крайніх проводів (п.5 Правил охорони електричних мереж);
- охоронну зону підземних кабельних ліній електропередачі – 0,6 м у напрямку від будинків та споруд (п.5 Правил охорони електричних мереж);
- відстані від фундаментів будівель та споруд до мережі водопроводу – 5,0 м, до каналізації – 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1(обов'язковий)).

Для земельної ділянки, яка планується для розміщення на ній об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу (спортивний комплекс, спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном, готель, криті та відкриті тенісні корти, спортивні майданчики, басейни для дітей та дорослих) чинним законодавством санітарно-захисна зона не передбачена.

Проведеним аналізом існуючого стану природного та урбанізованого середовища в цілому не виявлено інших обмежень для реалізації запланованої на даній території містобудівної діяльності.

7. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва** Будівництво об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу (спортивний комплекс, спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном, готель, криті та відкриті тенісні корти, спортивні майданчики, басейни для дітей та дорослих) на території Малоданилівської селищної ради за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області.
- 2. Інформація про замовника:** Дергачівська районна державна адміністрація; ТОВ «РІВЕР ГЛЕН».
- 3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні** Територія розташована за межами населених пунктів на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області. Відповідно витягам з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності земельні ділянки 6322055900:30:001:0005, 6322055900:30:001:0003, 6322055900:30:001:0002, 6322055900:30:001:0006, 6322055900:30:001:0004 мають цільове призначення – для індивідуального садівництва; ділянка 6322055900:02:000:0059) – для ведення особистого селянського господарства). Категорія земель – землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до планувальних рішень Схеми планування території Харківської області за функціональним типом зонуванням землі, де розміщені вищезазначені ділянки, відносяться до рекреаційних зон. На ділянці планується будівництво об'єктів спортивно-оздоровчого комплексу (спортивний комплекс, спортивно-оздоровчий комплекс з

рестораном, готель, криті та відкриті тенісні корти, спортивні майданчики, басейни для дітей та дорослих).

Детальним планом передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок ділянки із земель сільськогосподарського призначення до категорії земель рекреації для розміщення та експлуатації об'єктів рекреаційного призначення.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта Дергачівський район, Харківська область, територія Малоданилівської селищної ради, за межами населених пунктів поблизу с. Мала Данилівка.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: 9,5 м
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: за завданням на проектування та діючих нормативних документів.
3. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд червоні лінії та лінії регулювання забудови наявною містобудівною документацією не встановлені. Найближчі житлові будівлі (існуючі) розташовані на відстані понад 400 м від межі земельної ділянки у південному напрямку (житлова забудова по вул. Підгірній міста Харкова), проектні – на відстані понад 100 м у західному напрямку (ділянки для ведення садівництва).
4. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): відсутні.
5. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується до існуючих інженерних мереж: відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та «Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів», затв. наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173.

8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Пропозиції ДПТ базуються на планувальних рішеннях, закладених у Схемі планування території Харківської області, і направлені на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту відпочинку мешканців міста Харкова, селища Мала Данилівка та інших прилеглих населених пунктів. При цьому враховано:

- місце розташування проектної території;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника;
- існуюча транспортна інфраструктура;
- сучасні тенденції в сфері будівництва, обслуговування і дозвілля.

Конфігурація та розміри ділянки для розміщення спортивно-оздоровчого комплексу визначаються особливостями ландшафту та планувальними обмеженнями: зі сходу ділянка обмежена СЗЗ річки Лопань, з заходу – лісовим масивом, з півдня - кільцевою дорогою міста Харків. Територія має привабливі рекреаційні ресурси, що спонукають для організації відпочинку, а наявність дороги сприятиме наповнюваності об'єкту відвідувачами.

Даним детальним планом на розрахунковий період передбачається забудова території об'єктами спортивно-оздоровчого комплексу (спортивний комплекс, готель, спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном, басейни для дітей та дорослих, тенісні корти, паркувальний майданчик, КПП). Територія зайнята відкритими тенісними кортами вкривається трав'янистою рослинністю.

На планування проектної території впливатимуть інженерно-економічні аспекти її освоєння під забудову та ряд природних умов: геоморфологічні (форма рельєфу), геологічні (будова і склад залягаючих порід, їх несуча спроможність), гідрогеологічні (фізико-хімічний склад і рівень ґрунтових вод).

Територія спортивно-оздоровчого комплексу розділена на функціональні зони:

- **В'їзна зона та господарський майданчик** (КПП, паркувальний майданчик, майданчик для сміттєвих контейнерів, КТП);

- **зона розміщення тенісних кортів та спортивних майданчиків** (майданчики для гри в теніс, спортивні майданчики, майданчик для відпочинку);
- **зона обслуговування** (готель, спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном, спортивний комплекс, басейни).

9. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ

Зручність, безпека та оптимальна доступність – основні вимоги, які являються критерієм при організації схеми руху транспорту та пішоходів.

Формування транспортної інфраструктури обумовлено наявністю міцної зовнішньої транспортної артерії, однієї з осей Харківської агломерації – кільцевої автодороги Харкова. Територія проектування практично межує з даною автодорогою. Зв'язок з обласним центром здійснюється індивідуальним транспортом. На теперішній час рух рейсових автобусів по кільцевій дорозі м. Харкова відсутній.

Проектом передбачений в'їзд-виїзд на територію проектування з існуючого проїзду до лісництва, з місцевого проїзду, що являється продовженням вул. Підгірної міста Харкова та з розв'язки від АЗС «Вал ойл» шляхом будівництва нового мосту через річку Лопань.

Передбачається виконання твердого дорожнього покриття по проїздах відповідного нормативним вимогам по навантаженнях на дорожнє покриття, мощення пішохідних доріжок ФЕМ, облаштування водовідвідних лотків відкритого типу по території для відведення дощових вод. В місцях парковки автомобілів передбачається облаштування бензозасполювачів. Також по території передбачається протипожежний проїзд.

10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ

Інженерна інфраструктура включає інженерні мережі, які в подальшому необхідні для забезпечення діяльності об'єкта проектування.

Підключення до мережі електропостачання виконується згідно з технічними умовами від існуючої мережі 10 кВ яка проходить поблизу, згідно

ТУ відповідних служб. На території передбачена КТП 10/0,4 кВ.

Рішення по теплопостачанню об'єкта будуть прийняті на подальших стадіях проектування.

Водопостачання та каналізування об'єкту передбачається від централізованих мереж міста Харкова згідно ТУ відповідних служб

Для видалення поверхневих вод з території прийнято використання відкритого водовідвідного устаткування (лотків, кюветів). Очистка дощових стоків, забруднених автотранспортом передбачена в відстійниках та бензомаслоуловлювачах з використанням її як технічної в системі оборотного водопостачання.

Розрахункові протипожежні витрати води можуть бути задоволені забором її з проектного кільцевого господарсько-потипожежного водопроводу та з річки Лопань, де передбачається пожежний пірс. Ділянка потрапляє в район виїзду пожежно-рятувального підрозділу ДПРЧ-53 (м. Дергачі) Головного управління ДСНС України у Харківській області.

11. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Територія проектування не затоплюється паводковими водами, заболоченість та зсуви відсутні. Територія розташована на правому схилі річки Лопань, абсолютні відмітки становлять 106,2 – 107,8 м. Загальний ухил у східному напрямку (до річки) становить менше 1% і не забезпечує відведення поверхневих вод з території проектування.

За результатами інженерно-будівельної оцінки території відповідно до табл.12.1 ДБН Б.2.2-12:2019 територія проектування потребує спеціальних інженерних заходів (підсіпки) при будівництві (II категорія земель за ступенем придатності під забудову).

Для видалення поверхневих вод за територію передбачена мережа проїздів та пішохідних доріжок, об'єднана між собою як в плані так і по висотним відміткам. В проекті прийнято використання відкритого водовідвідного устаткування (лотків, кюветів).

Вертикальне планування території, що проектується вирішене з врахуванням максимального збереження існуючого рельєфу та відведення

поверхневих вод. Збирання та відведення поверхневих вод з території передбачено влаштуванням проїздів та тротуарів з нормативними ухилами з застосуванням відкритого водовідводу (лотки, кювети) з послідуочим видаленням стічних вод за межі території комплексу.

12. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачається комплексний благоустрій і озеленення території, а також упорядкування санітарно-захисних і охоронних зон. В рамках благоустрою території передбачається висадка декоративних кущів, а також висадка газонів, облаштування під'їздів, паркувальних майданчиків, тротуарів. Для виконання вимог по безбар'єрній архітектурі планується встановлення пониженого бортового та бордюрного каменю до 2 см в місцях проходу маломобільних груп населення, облаштування пандусів на всіх переходах та головних пішохідних доріжках.

Для комплексного благоустрою планується встановлення лавочок, урн для сміття, паркових світильників, обладнання майданчика для сміттєвих контейнерів, майданчиків для встановлення протипожежних щитів з інвентарем, встановлення вивісок, вказівників і т.і.

Майданчики для сміттєвих контейнерів розміщені та обладнані відповідно до ДБН Б.2.2-6:2013 «Склад та зміст схеми санітарного очищення населеного пункту».

Благоустроєм території передбачено покращення дорожнього покриття на прилеглий території та будівництво мосту через р. Лопань.

13. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Для об'єкта проектування – спортивно-оздоровчого комплексу – чинним законодавством не передбачені вимоги, які регламентують стандарту санітарно-захисну зону. Комплекс розміщується в рекреаційній зоні та не завдає негативного впливу на оточуюче середовище.

Виходячи з цього, в основу проектування покладений ряд основних принципів:

- збереження і раціональне використання природних ресурсів;
- дотримання нормативів допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище;
- дотримання протипожежних та санітарних нормативів.

З метою покращення стану навколишнього природного середовища передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

- Заходи, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-гігієнічні умови: проведення забудови, згідно з наміченим функціональним зонуванням; організація та дотримання санітарно-захисних зон; вертикальне планування та інженерна підготовка, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття.
- Збереження існуючої дорожньої мережі.
- Заходи, що покращують стан повітряного басейну: озеленення території ділянки.

При оцінці впливів на навколишнє природне середовище виділяються такі його компоненти: ґрунти, водне середовище, повітряне середовище, вплив на техногенне середовище; вплив на соціальне середовище, клімат і мікроклімат, геологічне середовище, рослинний і тваринний світ, заповідні об'єкти.

Під час проведення будівельних робіт навантаження на рослинний шар ґрунту необхідно мінімалізувати. Постійного впливу на елементи ґрунтового середовища не передбачається. Втілення запроектованих заходів щодо функціонування об'єкту мінімізує негативний вплив на стан ґрунтів.

У геологічному відношенні майданчика проектування беруть участь насипні та рослинні ґрунти, суглинки і супіски. Дія на геологічне середовище в період проведення будівельних робіт відбуватиметься при проведенні земляних робіт, пов'язаних з організацією рельєфу. Дія оцінюється як незначна. Під час експлуатації об'єкта дія на геологічне середовище відсутня.

У процесі реалізації проекту і подальшій експлуатації об'єкту при дотриманні всіх нормативних вимог вплив на екологічний стан водного середовища буде незначним.

Передбачені проектом заходи не спричинять погіршення якісних

показників підземних вод по наступних причинах:

- в проектах будівництва об'єктів у відповідності зі СНіП 2.03.11 необхідно передбачити надійний захист будівельних конструкцій від корозії;
- для водопостачання та каналізування об'єкту будуть використовуватись мережі централізованого водопостачання та каналізації м. Харкова.

Дія на техногенне середовище в період проведення будівельних робіт оцінюється як незначна, а під час експлуатації об'єкта - відсутня.

В процесі будівництва відбувається негативний вплив на усі компоненти природного довкілля, яке виражається в порушенні ґрунтового покриття, у викидах шкідливих речовин в атмосферу від будівельної техніки, в забрудненні водного середовища, а також в утворенні відходів виробництва і споживання.

При цьому необхідно враховувати, що дія об'єкта на довкілля носитиме короткочасний характер і після закінчення будівництва припиниться.

Основним видом впливу в період будівництва на стан повітряного середовища являються викиди забруднюючих речовин.

Основними процесами, що приводять до забруднення повітря є робота будівельної техніки і автотранспорту. За характером надходження забруднюючих речовин в атмосферу, усі джерела є неорганізованими. Залпові викиди при виконанні будівельних робіт відсутні. Виникнення аварійних викидів шкідливих речовин в атмосферне повітря унеможливлено.

При нормальній експлуатації об'єкт не спричинятиме негативного впливу на громадську та житлову забудову, об'єкти соціально-побутового, спортивно-оздоровчого, курортного та рекреаційного призначення.

В цілому відзначається позитивний вплив запланованої діяльності на соціальні умови та задоволення потреб місцевого населення.

Вплив на флору полягає в знищенні незначної частини природної трав'яної рослинності, що потрапляє в границі проектування, яке компенсується організованим озелененням.

Впливу проектних заходів на тваринний світ не передбачається.

Вплив на заповідні об'єкти – відсутній.

Проектована діяльність не передбачає негативного впливу на житлово-цивільні та промислові об'єкти, наземні та підземні споруди, пам'ятки архітектури, історії і культури (як об'єкти забудови) та на інші елементи техногенного середовища.

Вплив проекрованої діяльності на геологічне середовище спостерігається в незначній зміні ландшафту під час будівництва. Аналіз зміни інтенсивності геологічних процесів і параметрів геологічного середовища в результаті реалізації проекрованої діяльності не свідчить про негативний вплив на геологічне середовище.

Під час будівництва об'єкта і в процесі його експлуатації, при дотриманні нормативних вимог, впливу на клімат та мікроклімат не спостерігатиметься. Також не спостерігатиметься виникнення мікрокліматичних умов, що сприятимуть розповсюдженню шкідливих видів фауни і флори.

14. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ) ТА ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Окремі види інженерно-технічного захисту (цивільної оборони) можуть міститись у спеціальних державних програмах і розробляться за окремими вимогами (на підставі завдання на проектування на наступних стадіях згідно з вимогами ДБН В.1.2-4-2006).

Оцінка рівня захисту і контроль безпеки здійснюється на стадіях:

- відведення земельної ділянки під будівництво та обслуговування об'єкту - з метою перевірки принципової можливості забезпечення безпеки на відведених та прилеглих територіях;
- проектування – з метою прогнозу очікуваного рівня безпеки;
- будівництва, коли здійснюється авторський та технічний контроль, при введенні об'єкта в експлуатацію;
- експлуатації об'єкта.

Проектна безпека об'єкту проектування забезпечується комплексом проектних рішень, спрямованих на попередження пожежі, а також створення умов, у разі потреби, для успішного тушіння, евакуації людей і матеріальних цінностей.

Протипожежні заходи, перш за все, забезпечуються рішеннями, закладеними у детальному плані території на підставі вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»:

- протипожежні відстані між будівлями в залежності від ступені вогнестійкості дотримуються (п.15.2.);
- забезпечується можливість проїзду протипожежних машин до усіх об'єктів і можливість доступу до приміщень (п.15.3.);
- проектування проїздів і пішохідних шляхів передбачається в нормативних габаритах, що забезпечують можливість вільної евакуації;
- при розробці робочого проекту забезпечити повний обсяг заходів з пожежної безпеки (в т.ч. виконати розрахунок сил та засобів на пожежогасіння) .

Детальним планом передбачено два в'їзди на територію розташування об'єкту з існуючої автодороги з твердим покриттям з врахуванням протипожежних норм ДБН В.1.1-7:2016.

Зовнішнє пожежогасіння буде здійснюватися пожежними машинами. На території передбачено обладнання пожежних стендів, поблизу передбачений пожежний пірс (р. Лопань). Найближча пожежна частина розташована в м. Дергачі.

15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Виходячи з вимог Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» з метою організації комплексної забудови території, яка є засобом забезпечення громадських та приватних інтересів, детальним планом розвинуто та уточнено функціональне та цільове використання території, щодо необхідності організації проведення робіт та спрямування фінансування на ефективне використання наявної території.

Функціонування спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном сприятиме підвищенню ефективності використання території селищної ради за рахунок освоєння вільних земель, малопридатних для сільськогосподарського, лісогосподарського та іншого використання, а також

матиме позитивний вплив на екологічні та соціальні умови проживання місцевого населення.

1. Використання території під спортивно-оздоровчий комплекс суттєво не змінить рішень існуючої містобудівної ситуації, хоча дозволить вирішити ряд питань, що стосуються розвитку місцевої громади.

2. Цільове призначення об'єктів проектування не суперечить характеру використання оточуючих територій.

Розроблений детальний план території підлягає громадським слуханням.

Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні затверджений постановою КМ України від 25.05.2011 р. № 555.

З метою попередження виникнення надзвичайних ситуацій та забезпечення завчасно техногенної безпеки та цивільного захисту населення на території детального плану земельної ділянки для розміщення спортивно-оздоровчого комплексу за межами населених пунктів на території Малоданилівської селищної ради Дергачівського району Харківської області під час будівництва нових або реконструкції існуючих будівель та споруд, які можуть бути віднесені до переліку об'єктів, визначених ПКМУ № 6 від 09.01.2014 року, суб'єктам господарювання цих об'єктів необхідно передбачити розробку відповідного розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту на стадії проектування цих об'єктів будівництва (реконструкції) відповідно до вимог ДСТУ 8773:2018.

Детальний план території не підлягає експертизі. Після розгляду детального плану території архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури обласної державної адміністрації, в разі надання нею пропозицій щодо можливості затвердження детального плану та після проведення громадських слухань, детальний план подається на розгляд в селищну раду та затверджується нею протягом 30 днів з дня його подання, з встановленим режимом використання.

Режим забудови ділянок, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Затверджений детальний план є підставою для оформлення вихідних даних на проектування об'єктів.

Після затвердження детального плану територій може бути розроблений Проект впорядкування території для містобудівних потреб.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 3-7 років.

Детальний план території виконано в 5 (п'яти) примірниках. Контрольний примірник детального плану зберігається в архіві розробника. Примірник текстових і графічних матеріалів згідно з переліком передаються: перший примірник – замовнику; другий примірник – платнику/інвестору; третій примірник – Департаменту містобудування та архітектури ОДА; четвертий примірник – районній державній адміністрації.

16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Розпорядження №316 від 21.06.2019 р. Дергачівської районної державної адміністрації «Про розроблення детального плану території для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном на території Малоданилівської селищної ради за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області».
2. Довідки №№839-844 з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями, видана відділом у Дергачівському районі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 12.08.2019 №№ 28-20-0.23, 18-1531/169-19 - 28-20-0.23, 18-1536/169-19.
3. Копії Витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельні ділянки з кадастровими номерами 6322055900:30:001:0005, 6322055900:30:001:0003, 6322055900:30:001:0002, 6322055900:30:001:0006, 6322055900:30:001:0004, 6322055900:02:000:0059.
4. Державні вимоги від 04.11.2019 р. №01-02/2686-2/2342 щодо забезпечення державних інтересів під час розробки детального плану території земельної ділянки для визначення можливості розміщення на ній спортивно-оздоровчого комплексу з готелем, гостьовими будинками і рестораном на території Малоданилівської селищної ради за межами населених пунктів Дергачівського району Харківської області.
5. Топографо-геодезична зйомка земельної ділянки у масштабі 1:500
6. Завдання на розроблення детального плану території.

**17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ (ОРІЄНТОВНО)**

№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Проект
1.	Територія	га	
1.1	Територія в межах ДПТ	га	18,0
1.2	Територія в межах земельної ділянки ТОВ «РІВЕР ГЛЕН»	га	10,0563
2.	Площа забудови, в т.ч.:	м ²	34326,0
2.1	Готель	м ²	4886,0
2.2	Спортивно-оздоровчий комплекс з рестораном	м ²	9660,0
2.3	Спортивний комплекс	м ²	1090,0
2.4	Тенісний корт, 17 шт.	м ²	800,0
2.5	Каркасно-тентові конструкції над тенісними кортами	м ²	15202,0
2.6	Басейн	м ²	540,0
2.7	Дитячий басейн	м ²	150,0
2.8	Глядацькі трибуни	м ²	1115,0
2.9	Спортивний майданчик	м ²	390,0
2.10	Тренувальний корт	м ²	400,0
2.11	Комплектна трансформаторна підстанція 10/0,4 кВ	м ²	8,0
2.12	Майданчик для смітєвих контейнерів	м ²	60,0
2.13	КПП	м ²	25,0
2.14	Майданчик для паркування	м ²	5181,0
2.15	Пірс для забору води пожежними автомобілями	1 шт.	
3.	Площа проїздів, тротуарів, мощення	м ²	28326,0
4.	Площа озеленення	м ²	32730,0
5.	Клас небезпеки виробництва відповідно до санітарної класифікації		-
6.	Кількість працюючих (у т.ч. новостворених робочих місць)	осіб	40
7.	Максимальна кількість відвідувачів	осіб	95
8.	Ступінь вогнестійкості будівель		III
9.	Клас наслідків		СС1
10.	Необхідність улаштування технологічної каналізації та очисних споруд		бензомаслоуловлювачі
11.	Перелік і характеристика потенційних джерел впливу на навколишнє середовище, а також можливих меж зон впливу		Санітарно-захисна зона об'єкта чинним законодавством не передбачена