



Проектне бюро «Базис»

Товариство з обмеженою відповідальністю
65000, м. Одеса вул. Михайла Грушевського 39е, офіс 18
Тел. +38 (097) 188 45 80, +38 (097) 855 33 53
e-mail: bazis.genplan.od@gmail.com

Кваліфікаційний сертифікат серія АА №002158 від 23.06.2014р.

**Замовник: Ананьївська районна державна
адміністрація Одеської області**

Об'єкт: 22/04-2018

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
земельної ділянки орієнтовною площею 32,0 розташованої в
адміністративних межах Ананьївської першої сільської ради
Ананьївського району Одеської області (за межами населеного
пункту) для розміщення енергогенеруючого об'єкта-
електростанції з використанням енергії сонця

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА із
ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИМ ОБГРУНТУВАННЯМ

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка
	Титульний аркуш	стор. 1
22/04-2018 ЗМ	Зміст	стор. 2,3
22/04-2018 СП	Склад проекту	стор. 4
22/04-2018 ПД	Підтвердження ГАП'а	стор. 5
22/04-2018 ВУ	Відомості про учасників	стор. 6
	I. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ	
22/04-2018 ПЗ	II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
	ПЕРЕДМОВА	стор. 7
	1. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	стор. 9
	1.1. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	стор. 9
	1.2. Стисла історична довідка (за потреби)	стор. 9
	1.3. Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень	стор. 10
	1.4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)	стор. 11
	1.5. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо)	стор. 11
	2. ПЕРСПЕКТИВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	стор. 12
	2.1. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини	стор. 12
	2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення)	стор. 12
	2.3. Основні принципи планувально-просторової організації території	стор. 13
	3. ПРОГНОЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ	стор. 15
	3.1. Житловий фонд та розселення	стор. 15
	3.2. Системи обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування	стор. 15
	3.3. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок	стор. 15

Взам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

						22/04-2018 ЗМ		
Зм.	Кільк.	Арк.	Людок.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Козмава				П	1	2
Перевірив		Борзікова				ТОВ ПБ "Базис" кваліфікац. сертиф. серія АА №002158 м. Одеса - 2018		
ГАП		Сурова						

Зміст

	3.4. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд	стор. 15
	3.5. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	стор. 17
	3.6. Комплексний благоустрій та озеленення території	стор. 17
	3.7. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	стор. 17
	3.8. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років	стор. 18
	3.9. Заходи цивільної оборони	стор. 18
	3.10. Техніко-економічні показники, у т.ч. прогностичні показники відповідно до етапів реалізації генерального плану (додаток В)	стор. 18
	4. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	стор. 19
	5. ВИСНОВОК	стор. 19
	РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	стор. 20
22/04-2018 ДПТ	ІІІ. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	
	1. Ситуаційна схема;	арк.1
	2. Схема розташування території у планувальній структурі області;	арк.2
	3. План існуючого використання території поєднаний з опорним планом та схемою існуючих планувальних обмежень М 1:1000;	арк.3
	4. Проектний план поєднаний з схемою проектних планувальних обмежень М1:1000;	арк.4
	5. Схема організації руху транспорту та пішоходів М 1:1000;	арк.5
	6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:1000;	арк.6
	7. Схема інженерних мереж та споруд М 1:1000.	арк.7

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	
								06/12-2017 ЗМ	2

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3	4
I		Вихідні дані для проектування	
II		Пояснювальна записка	
III		Графічна частина	
	Арк. №1	1. Ситуаційна схема;	
	Арк. №2	2. Схема розташування території у планувальній структурі району;	
	Арк. №3	3. План існуючого використання території поєднаний з опорним планом та схемою існуючих планувальних обмежень М 1:1000;	
	Арк. №4	4. Проектний план поєднаний з схемою проектних планувальних обмежень М 1:1000;	
	Арк. №5	5. Схема організації руху транспорту та пішоходів М 1:1000;	
	Арк. №6	6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000;	
	Арк. №7	7. Схема інженерних мереж та споруд М 1:1000.	

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	22/04-2018 СП						Сталія	Аркуш	Аркушів
			Зм.	Кільк.	Арк.	Листок.	Підпис	Дата			
			Розробив	Козмава			Склад проекту	П	1	1	
			Перевірив	Борзікова							
			ГАП	Сурова				ТОВ ПБ "Базис" кваліфікац. сертиф. серія АА №002158 м. Одеса - 2018			

I. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

- СанПін 173-96 – «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змінами);
- ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво в сейсмічних районах України»;
- ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. Частина I.Проектування, частинаII. Будівництво;
- ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. №489 «Про затвердження Порядку надання вихідних даних для проектування об’єктів містобудування»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. №522 «Про затвердження Порядку проведення державної експертизи містобудівної документації»;
- Наказ Мінрегіону від 16.11.2011 № 290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації»;
- та ін.

Головна мета дійсного детального плану території – уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території за межами населеного пункту, визначення її функціонального призначення та параметрів забудови з метою розміщення сонячної електростанції; виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання території; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами; визначення параметрів забудови окремої земельної ділянки; визначення містобудівних умов та обмежень у разі відсутності плану зонування; обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання; створення належних умов охорони і використання об’єктів культурної спадщини та об’єктів природно-заповідного фонду, інших об’єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства; визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:

- створення транспортної інфраструктури;
- організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
- охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки;
- комплексного благоустрою та озеленення;
- використання підземного простору тощо.

Даний проект потрапляє під перелік стратегічних пріоритетних напрямків інноваційної діяльності, затверджених Верховною Радою України на період до 2030 року, а саме у частині нових та поновлювальних джерел енергії. Будівництво сонячних електростанцій, згідно Кіотського протоколу, сприятливо впливає на величину квоти для країн учасників даного протоколу.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	22/04-2018 ПЗ	Арк

1. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

Ананьївська Перша сільська рада — адміністративно-територіальна одиниця та орган місцевого самоврядування в Ананьївському районі Одеської області.

Адміністративний центр — місто Ананьїв. Населення села становить 8331 особи.

Проектна ділянка розташована за межами населеного пункту Ананьївського району Одеської області.

Абсолютні відмітки ділянки 188,89– 169,00 м. Перепад відміток становить 19,89м. Найвища точка ділянки – в її північно-західній частині.

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

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

Середньомісячна температура повітря в січні -3°C.

Середньомісячна температура в липні +19°C.

В середньому за рік випадає 510-580 мм атмосферних опадів.

Кількість сонячних днів складає в середньому 200 на рік.

Будівельно-кліматична зона – I.

Вітровий район – IV.

Нормативне снігове навантаження – 1,34 кПа.

Нормативне вітрове навантаження – 0,50 кПа.

Нормативна глибина промерзання ґрунту – 0,53 м.

Розрахункова зимова температура – -25°C.

Сейсмічність ділянки приймати згідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» на основі інженерно-геологічних розвідувань.

1.2. Стисла історична довідка.

З середини XIX століття в Ананьївському повіті зростає кількість промислових підприємств, до кінця XIX століття їх було близько 20; 3 фабрики фруктових та шипучих вод; 2 маслобойні; тютюнова фабрика; пивоварний завод; декілька цегельних заводів.

У 1863 році відкрито в Ананьєві земську лікарню.

У 1876 році відкрилася чоловіча гімназія, а через рік — жіноча, два народних училища, три церковно-приходських школи, єврейське початкове училище.

13 березня 1925 до Ананьївського району приєднана територія колишньої Кіндратівської волості розформованого Ставрівського району АМРСР.[1]

11 лютого 1935 Валегоцулівська I, Валегоцулівська II, Валегоцулівська III, Мардарівська, Вел.-Кочурівська, Вел. Кіндратівська, Кирилівська, Шляхетнянська сільські ради перейшли до Валегоцулівського району АМСРР.[2]

За даними Всеукраїнського перепису населення району становить 29036 осіб, в тому числі міське населення — 9672 ос., сільське населення — 19364 ос.

На території району 14 сільських рад, 32 населені пункти та місто Ананьїв.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	

22/04-2018 ПЗ

- Характеристика транспорту.

Транспортна доступність до ділянки проектування виконується з автомобільної дороги загального користування Р-71- Одеса-Балта, що з'єднує підприємство ТОВ «Інтерагро». Планується виконати під'їзд з твердим покриттям.

- Характеристика озеленення і благоустрою.

Територія вільна від багаторічних зелених насаджень, елементи благоустрою відсутні.

Планується виконати покриття кільцевих проїздів по території з щебеневого покриття, спланувати територію адміністративно-побутового комплексу. Планується організація смуги спеціального озеленення навколо території ТОВ «Інтерагро» та території проектування шириною 10 м.

Характеристика планувальних обмежень.

На ділянці, що проектується, виявлені наступні планувальні обмеження:

- межі ділянки проектування;
- межа санітарно-захисної зони ТОВ «Інтерагро» – 50 м.

Інші планувальні обмеження відсутні.

1.4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).

Детальний план території розробляється на ділянку, що розташована в межах Ананівської Першої сільської ради Одеської області, згідно із використанням містобудівного та земельного кадастрів.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту життєдіяльності (проживання, праці й відпочинку) мешканців та гостей села. При цьому врахувати:

- місце розташування ділянки, що розглядається;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника та інтереси власників суміжних земельних ділянок, що знаходяться за межами території опрацювання;
- існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру.

На ділянці передбачається розміщення модулів сонячних батарей, інверторних підстанцій збору потужності, центральної підстанції, кабельних мереж підземного закладання і допоміжних будівель (модульних споруд для обслуговуючого персоналу). Сонячні модулі розташовують рядами з орієнтацією на південь з урахуванням географічної широти місцевості та форми і розмірів ділянки. На ділянці передбачається розміщення малих архітектурних форм, майданчиків для відпочинку обслуговуючого персоналу, модульного будинку охорони з санітарно-побутовими приміщеннями.

За функціональним використанням територія відноситься до території промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Зміна цільового призначення змінюється на території для розміщення, будівництво, експлуатація та обслуговування будівель та споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (14.01).

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

За видом використання території проектом передбачається як зона інженерної інфраструктури, використання- тільки для виробництва електроенергії і розміщення допоміжних будівель і споруд. Інші види використання території не передбачаються.

Категорія земель після відведення- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	22/04-2018 ПЗ	Арк

Цільове призначення об'єкту землеустрою відповідно до класифікації видів цільового призначення земель – для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, устав та організації (14.01)

2. ПЕРСПЕКТИВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ.

На основі комплексної оцінки території з врахуванням раніше розробленої містобудівної документації, даним детальним планом території прийнято рішення, щодо комплексного розвитку території проектування та передбачено наступне використання ділянки – території для розміщення, будівництво, експлуатація та обслуговування будівель та споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (14.01).

З метою всебічного ґрунтового аналізу та об'єктивних висновків був проаналізований проект районного планування, проведено огляд в натурі території проектування.

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

Проектним рішенням при розробленні ДПТ встановлено: не задіяні під забудову території на перспективу визначені, як землі для розміщення будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

На етап розробки та погоджень рішень ДПТ за основу береться архітектурно-планувальне рішення проекту, яке в подальшому уточняється проектною документацією на благоустрій та інженерне забезпечення на інших стадіях проектування.

Вимоги у сфері охорони культурної спадщини, згідно діючого законодавства:

- якщо під час проведення будь-яких земельних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про знахідку відповідний орган охорони об'єктів культурної спадщини. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідно території (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст.19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»);

- будівельні, меліоративні, шляхові, та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовника зазначених робіт (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Відповідно до інформації Управління Держгеокадастру в Одеській області від 03.04.2018 року №13-15-0.3-3591/2-18, землі історико-культурного призначення в межах території проектування відсутні.

Відповідно до інформації Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської області від 17.04.18 № 01-12/974сп, землі археологічного призначення в межах території проектування в наявності, а саме територія об'єкту археологічної спадщини – Неолітичне поселення культури лінійно- стрічкової кераміки Майнова Балка.

Крім того, у близькості від меж території, яка розглядається розташовується охоронна зона двох об'єктів археологічної спадщини – курганів.

Згідно ст.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльністю який завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

Згідно ст. 37 «Про охорону культурної спадщини»:

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Арк
22/04-2018 ПЗ						

- будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт;
- роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації;
- з метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

Таблиця №1

Перелік пам'яток археології місцевого значення, розташованих на території, яка розробляється

№ з/п	Найменування пам'ятки	Адреса	Матеріали досліджень	Охоронна зона
1	Неолітичне поселення культури лінійно-стрічкової кераміки Майнова Балка	Ананьївська Перша с/р, в 2 км на північ від міста, на сході від берега балки	Наукові, історичні, картографічні матеріали з архіву органу охорони культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації. «Археологічні пам'ятки Одеської області», 1991 р., А.В.Гудкова, С.Б.Охотніков, Л.В.Субботін, І.Т.Черняков	Згідно вимог діючого пам'яткоохоро- нного законодавства 50 м

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

22/04-2018 ПЗ

Перелік пам'яток археології місцевого значення, розташованих на території,
що розробляється

№ з/п	Найменування пам'ятки	Адреса	Матеріали досліджень	Охоронна зона
1	Курганий могильник (3 об'єкта)	Ананьівська м/р, на плато р. Тилігул, в 2,3 км на північ.-півд. захід від північної околиці міста (села)	Наукові, історичні, картографічні матеріали з архіву органу охорони культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації. Схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель Ананьівського району Одеської області Перелік І.Б.Сапожнікова	Згідно вимог діючого пам'яткоохоронного законодавства 500 м

2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважаючі види використання території:

- електричні підстанції.

Супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;
- споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;
- об'єкти інженерної інфраструктури.

Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання.

Містобудівними умовами та обмеженнями є:

- межі ділянки проектування;
- межа санітарно-захисної зони ТОВ «Інтерагро» – 50 м.

СЕС відноситься до енергогенеруючих об'єктів з використанням сонячної енергії (відкриті або зовнішні електроустановки незахищені від атмосферних впливів).

Розглянута СЕС не включена до санітарної класифікації ДСП 173-96 «Державних санітарних правил планування й забудови населених пунктів», але прирівнюється до V класу безпеки. Згідно п.4.5. ДБН 360-92** - приймається нормативна санітарно-захисна зона об'єкта - 50,00 м, як мінімальну санітарно-захисну зону для підприємств, що не виділяють у

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №	Зм.						Арк
			Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

22/04-2018 ПЗ

навколишнє середовище шкідливих, неприємно пахучих і пожежонебезпечних речовин, що не створюють підвищених рівнів шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань і не потребуючих під'їзних залізничних колій.

2.3. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Основні принципи планувально-просторової організації території базовані на:

- врахуванні існуючої мережі вулиць та проїздів;
- врахуванні планувальних рішень схеми планування території Одеської області;
- взаємозв'язках планувальної структури проектних рішень з планувальною структурою існуючої забудови;
- побажань та вимог замовника – Ананьївської районної державної адміністрації, платника, визначених у завданні на розроблення ДПТ та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні інтересів власників суміжних земельних ділянок.

Площа території опрацювання – 32,0 га.

Площа планування території детального плану – 26,7 га.

Параметри кожного проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначається ескізними намірами забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

Майнові права на проект детального плану території належать Замовнику, Платнику авторські - Виконавцю ДПТ.

Проект ДПТ передбачає розміщення на ділянці модулів сонячних батарей, інверторних підстанцій збору потужності, центральної підстанції, кабельних мереж підземного закладання і допоміжних будівель (модульних споруд для обслуговуючого персоналу).

В адміністративно-побутовій зоні ділянки планується встановлення будівлі для поста охорони та серверної, біотуалет. Технологічна ділянка складається з двох секторів для розміщення ФЕП з об'їзною внутрішньою дорогою та проїздами для обслуговування.

Головний під'їзд до території земельної ділянки здійснюватиметься по існуючому проїзду з твердим покриттям.

На території для розміщення ФЕП встановлюються сонячні модулі (кількість блоків - 1432 шт, кількість модулів – 31 504 шт.)

Сонячні модулі встановлюються лініями через 4,20 м. Ця відстань буде уточнюватись додатковими розрахунками при розробці робочої документації, тому що ФЕП не повинні затінювати один одного. ФЕП установлюються під кутом 30-35° до горизонтальної площини і робочою поверхнею орієнтовані на південь. Модулі встановлюються на 500-700 мм над поверхнею землі.

Глибина фіксації стійок каркаса системи кріплення модулів становить 1,00-1,50 м нижче рівня поверхні землі. Стійки можуть монтуватися як по бетонних фундаментах так і можуть бути просто вбиті в землю без планування ділянки (в залежності від категорії ґрунтів). Мульти-кристалічні кремнієві сонячні модулі виробляються декількома компаніями. Модулі встановлюються відповідно до рекомендацій виробника, відповідно до національних стандартів, а також міжнародних стандартів з урахуванням досвіду передової світової практики. Сонячний модуль виконаний у вигляді панелі, яка встановлена в каркас із алюмінієвого профілю.

Панель являє собою фотоелектричний генератор, що складається зі скляної плити, з тильної сторони якої між двома шарами герметизуючої плівки розміщені сонячні елементи, електрично з'єднані між собою металевими шинами. Нижній шар плівки захищений від зовнішніх впливів шаром захисної плівки. До внутрішньої сторони корпусу модуля прикріплений блок терміналів, під кришкою якого розміщені електричні контакти,

Взам. ів. №	
Підпис і дата	
Ів. № ориг.	

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Арк

22/04-2018 ПЗ

призначені для підключення модуля. Оригінальна запатентована технологія забезпечує оптимальний режим зарядки при високих температурах, а також при низькому рівні освітленості. Фотоелектричні елементи виробляють електрику із продуктивністю, що змінюється залежно від рівня сонячної радіації. Фотоелементи поєднують у модулі, які становлять основний компонент фотоелектричних систем. Модулі розраховані на різну напругу, аж до декількох сотень вольтів. Досягають цього шляхом з'єднання фотоелементів і модулів у серії. Для перетворення постійного струму в змінний струм синусоїдальної форми та для передачі виробленої електроенергії в мережу використовуються інвертори, які встановлюються на монтажних рамах під модулями потужністю по 5000 кВт. Дана електростанція планується для виробництва електроенергії з використанням енергії сонця, її розподілення, передачі електроенергії в мережу Укренерго. Електростанція з використанням енергії сонця прирівнюється до V класу безпеки.

Прогнозується використовувати наступне технічне обладнання:

1. Інвертори: SMA sunny central 500 HE (перетворювач постійного в змінний струм);
2. З'єднувальні кабелі;
3. Локальна трансформаторна підстанція 04/10 кВт українського виробництва (згідно ТУ на під'єднання від Одесаобленерго).

3. ПРОГНОЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ.

3.1. Житловий фонд та розселення.

На ділянці не передбачено розміщення будівель та споруд для проживання або обслуговування населення.

3.2. Системи обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

На ділянці не передбачено розміщення будівель та споруд для проживання або обслуговування населення.

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

Ділянка проектування прилягає до існуючої сформованої дорожньої мережі, а саме автомобільної дороги загального користування Р-71- Одеса-Балта .

При в'їзді, із західної частини ділянки, передбачено пункт охорони і місце для паркування. Транспортна схема забезпечує безперешкодний під'їзд пожежної техніки.

На проектованій території необхідним є встановлення технічного сервітуту на право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху (площа- 0,011 га), з метою сполучення території проектування з автомобільною дорогою Р-71, також передбачається використання схеми організації руху, що задовольнятиме вимоги чинних нормативних документів.

Рух по існуючій дорозі передбачений легковим та вантажним автотранспортом, спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, обробки городів, доступ пожежних машин, тощо).

Оскільки територія проектування використовуватиметься під будівництво електростанції на сонячних батареях, на території проектування передбачається рух лише обслуговуючих транспортних засобів.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території ДПГ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3787-97.

Щоб уникнути обледеніння вулиць і проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзду частину спеціальними сумішами.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	

22/04-2018 ПЗ

Безпечна організація дорожнього руху в районі розміщення об'єкта сервісу забезпечується за рахунок максимального виключення можливості появи зон закритої видимості та зводить до мінімуму вплив на зміну режимів руху транспортних засобів.

3.4 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

- Водопостачання

Проектом не передбачається організація централізованого водопостачання. Передбачається використання привізної води.

Схема інженерних мереж та споруд.

Вибір джерела водопостачання базується на декількох водонесних районах, які можуть бути використані, як джерела водопостачання. Остаточне закріплення джерел водопостачання повинно базуватись на матеріалах гідрогеологічних пошуків шляхом буріння розвідувальних, або розвідувально-експлуатаційних свердловин.

Система водопостачання приймається об'єднаною, господарсько-питною і протипожежною.

Остаточний вибір схеми та джерел господарсько-побутового та протипожежного водопостачання території, що проектується, уточнення трасування водопровідних мереж, розрахунки господарсько-побутових витрат води, гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

- Пожежогашіння

Для забезпечення пожежної безпеки громадської забудови містобудівною документацією передбачається використання існуючого пожежного депо, яке обслуговує м.Ананьїв.

Згідно з вимогами ДБН А.3.1-5-2009 будівництво зовнішньої системи протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Витрати води на зовнішнє пожежогашіння та кількість одночасних пожеж прийнята згідно ДБН В.2.5-74:2013 і складе 15 л/с на 1 пожежу.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1. Розрахунковий час гашіння пожежі – 3 години.

Протипожежне водопостачання при відсутності кільцевих мереж (початок забудови) може здійснюватися з річок і водойм. Після закінчення будівництва централізованої системи водопостачання і водозабірних споруд, зовнішнє пожежогашіння здійснюватиметься від підземних пожежних гідрантів, встановлених на мережі кільцевого загально сільського водопроводу та з відкритих водойм села.

- Водовідведення

Побутова каналізація

Проектом не передбачається влаштування централізованої господарсько-побутової каналізації з відведенням стоків до очисних споруд.

Господарсько-побутові стоки від громадської забудови на території проектування заплановано розміщення біотуалету на два очка. Вивезення рідких стоків відбувається спеціальним транспортом.

Остаточні рішення, щодо вирішення питання каналізування території, що проектується, уточнення трасування каналізаційних мереж, розрахунки кількості стічних вод, пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

Взам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата

22/04-2018 ПЗ

Арк

На в'їзді улаштовується КПП. Для збору сміття на території об'єкта сервісу встановлюються урни, а для збору твердих відходів передбачено встановлення герметичного контейнера.

Освітлення фасадної групи будівель повинно відповідати вимогам ДБН В.2.5-28, не створювати негативного впливу (світлове навантаження в нічний час доби) на приміщення прилеглих житлових будинків.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачено освітлення території в нічний час.

3.7. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Потенційний вплив на довкілля можуть становити джерела електромагнітних випромінювань: існуючі ЛЕП, підстанція збору потужності і центральна трансформаторна підстанція, від яких передбачені охоронні і санітарно-захисні зони.

При експлуатації об'єкта відходи виробництва відсутні.

При виконанні планувальних та інших земельних робіт ґрунтовий шар. Придатний для використання, повинен попередньо зрізатися і складуватися в спеціально відведених місцях для подальшого відновлення.

Відведення дощових і талих вод передбачено у природний трав'яний покрив.

Вплив на навколишнє середовище мінімальний і забезпечується комплексом робіт і заходів які передбачаються проектно-кошторисною документацією за погодженням зацікавлених служб.

При розробці проектних рішень по охороні навколишнього середовища необхідно керуватися Законом України: «Про охорону навколишнього середовища», «Про охорону атмосферного повітря», «Земельним Кодексом України», «Про забезпечення санітарного і епідеміологічного благополуччя населення», «Водним Кодексом України» та іншою нормативно-технічною документацією по охороні атмосферного повітря, поверхневих і підземних вод та ґрунтів від забруднення.

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

Заходи щодо реалізації детального плану розраховані на 3-х річний етап.

3.9. Заходи цивільної оборони

Згідно вимог діючого ДБН Б.1.1-2011 на стадії ДПТ розробляються проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони та проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, дані розділи розробляються за окремою угодою. Розділ інженерно-технічних заходів цивільної оборони виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього.

Розділ ІТЗ ЦО не розробляється, згідно ДБН Б.1.1-14:2012, за межами населених пунктів.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №

Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Арк
22/04-2018 ПЗ						

3.10 Техніко-економічні показники, у т.ч. прогностичні показники відповідно до етапів реалізації детального плану території.

№	Показники	Одиниця виміру	Площа
1	2	3	4
1.	Територія в межах розроблення ДПТ, в тому числі:	га	32,0
1.	Площа території проектування, в тому числі:	га	26,7
1.1	Площа території із сонячними батареями	га	23,7
1.2	Площа заощення	га	1,70
2.	Територія за межами земельної ділянки (зона впливу-22м)	га	5,0
3.	Орієнтована проектна потужність	МВт	16
	Потужність одного модуля	МВт	0,00034
	Кількість модулів	кількість	47080

ПРИМІТКА: Графічні матеріали детального плану території виконані в державній системі координат та можуть бути переведені у систему УСК-2000 спеціалізованою землепорядною організацією при переведенні земельних та містобудівних кадастрів у дану систему.

4. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.

Черговість реалізації ДПТ:

- затвердження ДПТ рішенням Ананівської районної державної адміністрації;
- облаштування інженерної інфраструктури (влаштування під'їзду з розворотним майданчиком до пожежного водоймища);
- облаштування дорожньо-транспортної мережі;
- озеленення та благоустрій територій загального користування.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	

22/04-2018 ПЗ

5. ВИСНОВОК

Будівництво електростанції з використанням енергії сонця – можлива.

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

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

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

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом **місцевого самоврядування (районною радою)** протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

22/04-2018 ПЗ

**РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І
ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

*(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень
забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ
для забудови та розташованих в межах території ДПТ)*

Форма згідно наказу Мінрегіонбуду
від 07.07.2011 N 109

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки детального плану
території орієнтовною площею 32,0 га на території Ананьївської Першої сільської ради
Ананьївського району Одеської області за межами населеного пункту, під будівництво
електростанції з використанням енергії сонця
(Ананьївська Перша сільська рада Ананьївський район Одеська область)
(адреса або місце розташування земельної ділянки)**

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: **Енергогенеруюче підприємство - сонячна електростанція;**
2. Інформація про замовника: **Ананьївська районна державна адміністрація;**
3. Наміри забудови: **Будівництво електростанції з використання енергії сонця;**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **на території Ананьївської Першої сільської ради (за межами населеного пункту) Ананьївського району Одеської області;**
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: **згідно проекту землеустрою;**
6. Площа земельної ділянки: **32,0 га;**
7. Цільове призначення земельної ділянки: **для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій;**
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **Схема розташування території у планувальній структурі Одеської області;**
9. Функціональне призначення земельної ділянки: **територія інженерної інфраструктури;**
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:
 - площа території опрацювання – 32,0 га;
 - площа земельної ділянки складає – 26,7 га;
 - Орієнтована проектна потужність – 10,7 МВт.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	

22/04-2018 ПЗ

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: **не висувається**;
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: **згідно ДБН 360-92****;
3. Максимально допустима щільність населення: **не висувається**;
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: **згідно ДБН 360-92****;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони): **згідно до ст. 36, ст 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»; згідно до ст.19, ст.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» та згідно ДБН 360-92****;
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: **згідно ДБН 360-92****, ДБН В.2.5-20-2001, НАПБ Б.05.019-2005, 50м СЗЗ від СЕС.
7. Охоронні зони інженерних комунікацій: **згідно ДБН 360-92****;
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": **провести інженерні вишукування, згідно завдання розробника проектної документації**;
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): **проїзди та майданчики - щебенеve покриття, тротуарна плитка типу ФЕМ. Елементи благоустрою на земельній ділянці – огороження, ліхтарі освітлення**;
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: **влаштувати в'їзд та виїзд на територію промислового об'єкту з існуючого проїзду, автостоянку для зберігання легкового та вантажного транспорту**;
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: **передбачити автостоянку для зберігання легкового транспорту на 5 машино-місць**;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: **згідно до ст. 36, ст 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»; згідно до ст.19, ст.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»**;
13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення:
Вжити заходів для обладнання спеціальними і допоміжними засобами, зокрема наочно-інформаційними, а також пішохідних переходів з пониженими бордюрами, спеціальними звуковими світлофорами та напрямним огороженнями.

(ініціали та прізвище керівника
органу містобудування та архітектури)

(підпис, дата)

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.	

22/04-2018 ПЗ

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА