

УКРАЇНА
Дніпропетровська область
місто Дніпро
ФОП «ГОНЧАРОВ Олег Вікторович»

Замовник: ПЕТРОПАВЛІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
Синельниківського району Дніпропетровської області

**ПРОЕКТ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ В
СМТ. ПЕТРОПАВЛІВКА ПО ВУЛ. СОБОРНА В
МЕЖАХ КВАРТАЛУ, ОБМЕЖЕНОГО ВУЛИЦЯМИ
СОБОРНА, ПОЛЬОВА, ДЛЯ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

05-2025-ДПТ

ТОМ 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

2025 рік

УКРАЇНА
Дніпропетровська область
місто Дніпро
ФОП «ГОНЧАРОВ Олег Вікторович»

Замовник: ПЕТРОПАВЛІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
Синельниківського району Дніпропетровської області

**ПРОЕКТ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ В
СМТ. ПЕТРОПАВЛІВКА ПО ВУЛ. СОБОРНА В
МЕЖАХ КВАРТАЛУ, ОБМЕЖЕНОГО ВУЛИЦЯМИ
СОБОРНА, ПОЛЬОВА, ДЛЯ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

**05-2025-ДПТ
ТОМ 1**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ФОП О.В. Гончаров

Взам. инв. №									
Подпись и дата							05- 2025 - ДПТ		
Инв. № подл.	Змін.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка		
	ГП		Гончаров			2025р.			
	Виконав		Каменєв			2025р.			
							Стадія		
							Арк.		
							Аркушів		
							ДПТ		
							1		
							20		
							ФОП «Гончаров О.В.»		

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ тому	Найменування	Примітки
Том 1	Пояснювальна записка Вихідні дані	1 книга формат А-4
Том 2	Креслення	7 аркушів формат А-3

ЗМІСТ

№ п/п	Найменування	Сторінка
1	Склад проекту	2
2	Зміст	2
3	Відомості про учасників проекту	3
4	Гарантійний запис	3
	Детальний план частини території	
5	Пояснювальна записка	4
5.1	Вступ	4
5.2	Природні інженерно-будівельні умови	8
5.3	Історична довідка	10
5.4	Оцінка існуючої ситуації	11
5.5	Містобудівні умови і обмеження	11
5.6	Розподіл території за функціональним призначенням	12
5.7	Пропозиції з установлення режиму забудов територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності	13
5.8	Переважні, супутні та допустимі види використання територій	13
5.9	Основні принципи планувально-просторової організації території	13
5.10	Житловий фонд та розселення	14
5.11	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів	14
5.12	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд	15
5.13	Інженерна підготовка та інженерний захист територій	16
5.14	Комплексний благоустрій та озеленення територій	16
5.15	Техніко-економічні показники	16
5.16	Доступність будівель для маломобільних груп населення	17
5.17	Заходи цивільної оборони	18
5.18	Проектні пропозиції	20
5.19	Висновки	20

Взам. инв. №	
Підписи дата	
Інв. № подл.	

Змін.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
-------	-------	------	--------	--------	------

05-2025 - ДПТ

	Вихідні дані	
Додаток А	Рішення Петропавлівської селищної ради від 18.06.2025р. №2152	1 арк.
Додаток Б	Завдання на розробку детального плану території	5 арк.
Додаток В	Договір купівлі-продажу земельної ділянки	1 арк.
Додаток Г	Витяг з земельного кадастру	1 арк.
Додаток Д	Кадастровий план земельної ділянки	1 арк.
Додаток Є	Викопіювання з картографічних даних Google, 2025 М 1:10000	1 арк.
Додаток Ж	Геодезична зйомка М 1:500	1 арк.
Додаток І	Кваліфікаційний сертифікат	1 арк.
Додаток К	Свідоцтво	1 арк.
Додаток Л	Кваліфікаційний сертифікат	1 арк.
	Креслення	
Аркуш 1	Титульні аркуші	2 арк.
Аркуш 2	Ситуація розміщення смт.Петропавлівка на мапі Дніпропетровської області	1 арк.
Аркуш 3	Ситуаційна схема території кварталу	1 арк.
Аркуш 4	План умовних червоних ліній кварталу	1 арк.
Аркуш 5	Схема руху автотранспорту	1 арк.
Аркуш 6	Схема організації рельєфу. Профіль вулиці Соборна	1 арк.
Аркуш 7	Схема забудови земельної ділянки	1 арк.

АВТОРИ І УЧАСНИКИ ПРОЕКТУ

Розділ проекту	Посада	П.І.Б.	Підпис
ДПТ	ФОП	Гончаров Олег Вікторович	
	ГП	Гончаров Олег Вікторович	
	Архітектор	Каменєв Ігор Леонідович	

Проект детального плану частини території селища місцевого типу Петропавлівка, розроблено відповідно діючих норм, правил та стандартів.

Головний інженер проекту

О.В.Гончаров

Містобудівна документація місцевого рівня (детальний план частини території в межах смт. Петропавлівка), набирає юридичної сили після рішення Петропавлівської селищної ради.

Взам. инв. №	
Підписи дата	
Інв. № подл.	

						05-2025 - ДПТ	3
Змін.	Кільк	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

5. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

5.1 ВСТУП

Проект детального плану частини території смт.Петропавлівка виконано на підставі клопотання власника земельної ділянки по вул.Соборна (кад.№ 1223855100: 04:002:1412) Соловйової Т.В. та згідно з рішенням Петропавлівської селищної ради від 18.06.2025 р. № 2152-47/VIII. Замовник розроблення проекту детального плану - Петропавлівська селищна рада Синельниківського району Дніпропетровської області. Інвестор - громадянка України Соловйова Тетяна Валентинівна.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України в галузі містобудування та Державних будівельних норм.

- Законів України: "Про місцеве самоврядування", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про основи містобудування", "Про місцеве самоврядування", "Про стратегічну екологічну оцінку" та "Земельного кодексу України".

- Державних будівельних норм;
ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану територій";
ДБН В.".3-5:2018 "Вулиці і дороги населених пунктів";
ДБН В.1.1-7:2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Основні вимоги";
ДСП №173-96 "Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів".

Мета розроблення детального плану частини території смт.Петропавлівка в межах кварталу, обмеженого вулицями Соборна та Польова (в'їзд в селище із сторони м.Павлоград) - надання пропозицій щодо формування планувальної організації території, просторової композиції, розвинення інфраструктури селища, параметрів забудови вільної земельної ділянки на в'їзді до населеного пункту, обсягів та видів будівництва, забезпечення екологічної безпеки, комплексного благоустрою та озеленення даної території.

Розробка детального плану території цієї частини селища, обумовлено метою будівництва будівель і споруд для комплексного обслуговування автомобільного транспорту і його учасників, саме на в'їзді до смт.Петропавлівка.

Відповідно до завдання на розробку проекту ДПТ, схеми інженерної підготовки території та використання підземного простору, а також інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення - не розроблялися. Ці питання будуть опрацьовані у наступному етапі розробки проектної документації.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Змін	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата
05-2025—ДПТ					4

Мета розроблення детального плану території

Мета розроблення детального плану Замовником - визначення та уточнення функціонального використання частини території кварталу смт.Петропавлівка у більш крупному масштабі, розвиток громадської зони, можливість будівництва та обслуговування будівлі комерційного призначення, зміна цільового призначення земельної ділянки яка перебуває у громадській власності при забезпеченні дотримання законодавства у сфері містобудування та архітектури, державних стандартів, норм і правил, затвердженої містобудівної документації з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, які є суміжними землекористувачами.

Визначення терміну

Детальний план території розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів та визначає основні принципи і напрямки планувальної організації та функціонального призначення території, формування системи громадського обслуговування населення, організації інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки території, охорони та збереження нерухомих об'єктів культурної спадщини та пам'яток археології, традиційного характеру середовища історичних населених пунктів.

Детальний план території — містобудівна документація, що визначає зонування територій, функціональне використання території, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Відповідно до п.2 ст.1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», – генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

п.3 ст.1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», – детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план території може виконуватись для ділянок в межах населених пунктів або поза межами населених пунктів.

Зам. інв. №	Підп. та дата	Зам. інв. №	план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. - п.3 ст.1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», – детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. - У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план території може виконуватись для ділянок в межах населених пунктів або поза межами населених пунктів.						Аркуш		
									05-2025-ДПТ		
									5		
Зміна	Кіл..	Аркуш	№док.	Підп.	Дата						

▪ Детальний план використовують при формуванні принципів планування організації забудови, при уточненні цільового призначення території, при виявленні й уточненні природних ресурсів, якими володіє територія, для застосування їх у різних видах діяльності.

Додаткова інформація

▪ Детальні рішення щодо остаточного розташування запланованої забудови, споруд, загальної площі забудови їх висоти, характерних деталей щодо малих архітектурних форм, будуть надані при розробці наступного етапу проектування в ескізі намірів забудови земельної ділянки або робочій документації проекту будівництва.

▪ Детальним планом, територія розглядається в цілому для визначення її функціонального використання, можливості зміни функціонального використання ділянки, визначення необхідних нормативних відстаней від запланованого будинку на зем.діл. до існуючої забудови на суміжних земельних ділянках, а також для визначення всіх охоронних зон від існуючих та проектних інженерних мереж.

▪ Відхилення від проектного рішення ДПТ щодо можливої моделі забудови, форми будівлі розташування її в плані, можуть корегуватись за потреби на наступних стадіях проектування.

Будівництво нових інженерних споруд та мереж здійснюється згідно спеціалізованих проектів.

▪ Проект землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, розробляється проектною організацією, яка має відповідну ліцензію.

Після виконання ДПТ, два його примірника на паперовому носії і один примірник на електронному носії передаються Замовнику розроблення ДПТ, для можливості проведення громадських слухань, оприлюднення проекту, подання повідомлення в місцеві друковані засоби інформації, відповідно до порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні. Після затвердження детальний план - є основою для визначення вихідних даних при відведенні, формуванні земельних ділянок, встановленні та зміні їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва стає документом у відповідності з яким надаються містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для розробки проектної документації на будівництво відповідних об'єктів.

□Зміни, які не передбачені даним детальним планом відповідно до вимог об'єктно-планувальних рішень, нормативних розривів, а також до інженерного обладнання, або до вимушеного відхилення від проекту, допускається приймати з урахуванням відповідних обґрунтувань за узгодженням з відповідними органами державного нагляду та замовника.

Згідно ДБН В.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території", детальний план розробляють, як правило, на територію, що обмежується червоними лініями кварталу (вулиць), автошляхами, магістралями, вулицями, магістральними інженерними мережами або елементами ландшафту.

Зам. інв. №	Підп. та дата	Зам. інв. №							05-2025-ДПТ	Аркуш 6
			Зміна	Кіл..	Аркуш	№док.	Підп.	Дата		

▪ Крім того на всіх кресленнях детального плану території відображають території, які виявлені у завданні на розроблення детального плану з урахуванням категорії розміщення об'єкта будівництва (в даній містобудівній документації окремої зем.діл.). В даному проекті згідно з завданням на розроблення ДПТ до нього було визначено та вказано прилеглу до меж проектних робіт територію завширшки - 50м, яка є умовною зоною огляду навколо межі ДПТ, для можливості оцінки ситуації в ній, щодо наявних інженерних комунікацій, споруд, доріг, суміжних земельних ділянок, обмежень від існуючих об'єктів які впливають на проектну ділянку та ін.

☐ 50-метрова зона огляду являє собою санітарно-захисну чи охоронну зону навколо території ДПТ (ділянки).

☐ 50-метрова зона огляду не розглядається на перспективу, як зона розвитку (розширення) та забудови території проектування.

☐ Проектними рішеннями не вноситься жодних змін до існуючих суміжних земельних ділянок які не змінюють цільове призначення в межах ДПТ.

☐ Проектними рішеннями при розміщені проектного садибного будинку передбачається нормативні необхідні відстані до існуючих садибних будинків на суміжних ділянках за для врахування інтересів суміжних землевласників.

Зам. інв. №	Підп. та дата		Зам. інв. №									Аркуш
Зміна	Кіл..	Аркуш	№док.	Підп.	Дата	05-2025-ДПТ					7	

5.2 ПРИРОДНІ ІНЖЕНЕРНО-БУДІВЕЛЬНІ УМОВИ

Селище місцевого типу Петропавлівка знаходиться Дніпропетровської області на лівому березі річки Бик. Через населений пункт проходять автомобільні дороги Т0424, М04 (Е50) та залізниця, станція Петропавлівка за 2 км. Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 р. № 709-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Дніпропетровської області», було створено, шляхом об'єднання територій та населених пунктів Петропавлівської селищної та Лозівської і Самарської сільських рад Петропавлівського району Дніпропетровської області, Петропавлівську територіальну громаду. Перше пленарне засідання новообраної селищної ради, яка представляла інтереси усіх суб'єктів, що об'єдналися у Петропавлівську селищну територіальну громаду, відбулося 25 листопада 2020 року.

Район відноситься до північного недостатньо вологого, теплого району Дніпропетровської області. Цей район характеризується жарким літом та відносно холодною зимою. В окремі роки зими бувають холодними з пониженням температур до 20 - 30 град.С. Згідно багаторічних даних Павлоградської метеостанції середньорічна температура повітря складає- 7,9 град.С. Тривалість без морозного періоду в середньому складає 170 днів з відхиленням в окремі роки від 143 до 228 днів.

Весна розпочинається з третьої декади березня або з першої декади квітня. Перша декада квітня місяця співпадає з середніми строками ярових культур, початком вегетації озимих культур, початком польових робіт. Осінь, як правило, встановлюється в кінці вересня та являється теплим і доволі тривалим періодом року. На початку листопада завершуються польові роботи. У зв'язку з мінливістю погодних умов строки закінчення польових робіт можуть коливатися від 30 вересня до 12 листопада. Зима порівняно м'яка, малосніжна. Найбільший сніговий покрив на плато досягає 11 см, промерзання ґрунту складає 17- 43 см, в окремі роки, з дуже холодною та малосніжною зимою, промерзання ґрунту може досягати 90 см. Погода зимою нестійка. Поряд з мінусовими температурами, які іноді досягають -30 С, мають місце часті потепління з температурою до + 3-7С. Потепління зимою пов'язане з появою теплих і вологих атлантичних мас повітря. Середньорічна кількість опадів, яка рівняється 458 мм, є достатньою величиною для нормального розвитку основних сільськогосподарських культур. Характерною особливістю клімату району є надзвичайна мінливість кількості випадających опадів.

Рельєф

Територія колишнього Петропавлівського району розташована на лівобережжі Придніпровського плато.

Рельєф району Петропавлівської громади носить вузько-хвильовий характер. Для території цього типу рельєфу, характерна добре розвинута яро-балочна система, приурочена до р.Бик та р.Самара, які перетинають землі району в напрямленні з північного сходу на південний захід.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	05-2025—ДПТ	8

В процесі ґрунтоутворення приймають участь верхні шари лесу. Лес має значну кількість карбонатів кальцію та магнію. Завдяки великій кількості мулу та глинистих частин, а також карбонатів кальцію забезпечується закріплення органічної маси, що розкладається.

Цьому ґрунт, який сформувався на лесах має багато гумусу і агрономічно цінну водостійку структуру.

На невеликих ділянках по схилах балок ґрунтоутворюючими балками є червоно-бурі глини, які являють собою щільну важку глину червоно-бурого кольору чи коричнево-бурого з білими твердими карбонатними концепціями.

Червоно-бурі глини характеризуються наявністю шкідливих для рослин солей, набуханням та запливанням при зволоженні.

По днищам балок ґрунтоутворюючими породами являються делювіальні відкладення, які представляють собою змитий водними потоками з прилягаючих схилів матеріал. Ці відкладення по механічному складу однорідні, але мають невелику складність.

На цій породі утворюються ґрунти багаті на гумус та поживні речовини.

В заплавах рік ґрунтоутворюючими породами являються алювіальні відкладення. Алювіальні відкладення неоднорідні по механічному складу. По мірі віддалення від русла річки вони стають важчими.

В зв'язку з близьким розташуванням до поверхні рівня ґрунтових вод, алювіальні відкладення часто засолені шкідливими для рослин солями. Тому ґрунти, утворені на цих породах, також засолені.

Основні ландшафти різнотрав'яні, ковилові та лугові. Є хвойно-листяні Самарський ліс і гай на околиці Петропавлівки, розташовані по берегах річок Самари й Бик. Заплавні, остепнені та болотні луки складають заповідну зону та зону відпочинку. Заповідна зона полягає в збереженні природного стану територіального Петропавлівсько-Самарського Комплексу ґрунтів, рослин, тварин, птахів, комах та гідрологічного й гідрохімічного режиму водойм і загального екологічного балансу в регіоні.

Інженерно - будівельні умови території умовно благоприємні по гідрогеологічним особливостям – залягання ґрунтових вод до 3.0 метрів відносно поверхні землі.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
05-2025—ДПТ					9

5.3 ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

Історія заснування Петропавлівки починається у 1775-1776 роках, коли за наказом азовського генерал-губернатора Черткова, біля річок Самара та Бик було розселено першу роту Луганського пікінерського полку з сім'ями та родичами. Назва «Петропавлівка» укоренилася завдяки цьому розселенню, бо пікінери з Бахмутської фортеці були приписані до дерев'яної церкви святих Петра й Павла, яку вони возами перевезли на місце нового свого поселення. Пасовиськ тут було багато. В річках водилася сила силенна риби. Наполегливими зусиллями поселенці відвойовували у чагарників та вікових трав землю, перетворюючи її на орні поля. Розводили худобу, зокрема, українських сірих та рябих волів, коней, корів, овець і кіз. Всякої птиці було теж вдосталь. Судноплавний Бик давав можливість сплавити готову продукцію до р. Самари, а по ній далі, до жвавих ярмарків на Дніпрі.

Жили у цих краях і вправні гончарі, бо до цього часу знаходимо в землі цілі козацькі глиняні ляльки, велику кількість черепків посуду, і ковалі, й будівельники, ткачі й торговці. Але основним заняттям мешканців було землеробство.

У 1846 році Петропавлівка стала містечком і центром волості Катеринославської губернії. Тут процвітало хліборобство, а вигідне географічне положення сприяло розвитку торгівлі та ремесел.

У XIX сторіччі було 2 цегельно-черепичних заводи, понад 50 крамниць, 48 вітряків, 8 кузень, 3 постійних двори.

Станом на 1886 рік в селі мешкало 5405 осіб, налічувалось 969 дворів, 2 церкви православні, єврейський молитовний будинок, школа, земська лікарня, поштова станція, 4 горілчані склади, трактир, 3 постійні двори, 28 лавок, проходило 4 ярмарки на рік.

У XX сторіччі селище продовжувало розвиватися. Після жовтневого перевороту, громаду захопила радянська влада, яка насильно нав'язала комуністичний режим, при якому життя людей значно погіршало.

Після початку Другої світової війни, радянські війська відійшли з Петропавлівки 12 жовтня 1941 року. Визволення від німецьких загарбників відбулося в період з 15 вересня 1943р. по 17 вересня 1943р. Після війни селище Петропавлівка продовжувало розвиватися. Основний напрямок діяльності населення - землеробство та тваринництво.

В даний час, територію Петропавлівської селищної територіальної громади, відповідно до Постанови Верховної Ради України від 17 липня 2020 року № 807-IX «Про утворення та ліквідацію районів», включено до складу Синельниківського району Дніпропетровської області.

У складі Петропавлівської селищної територіальної громади налічується 8 населених пунктів: 2 селища міського типу та 6 сіл. Адміністративний центр Петропавлівської селищної територіальної громади (центральна садиба) знаходиться в смт. Петропавлівка. Площа Петропавлівської селищної територіальної громади складає 225,14 км². Населення громади становить біля 10 330 осіб.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	05-2025–ДПТ	10

5.4 ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Відповідно до завдання на проектування, в межу цього проекту входить територія, на теперішній час, вільна від якихось будівель і споруд.

В межах земельної ділянки по вулиці Соборна - планується здійснити будівництво малої АЗС з автомійкою та монтаж малих архітектурних форм для обслуговування водіїв і населення.

5.5 МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

Назва об'єкту - Проект детального плану частини території селища Петропавлівка по вул.Соборна в межах кварталу, обмеженого вулицями Соборна, Польова, для зміни цільового призначення земельної ділянки Синельниківського району Дніпропетровської області; **Замовник** - Петропавлівська селищна рада;

Наміри забудови - внесення змін до генерального плану смт.Петропавлівка;

Площа території кварталу - 3 га;

Цільове призначення ділянки - проектом детального планування передбачена зміна призначення використання території по вулиці Соборна, з використання для ведення особистого селянського господарства, на - для будівництва та обслуговування будівель і споруд малої АЗС.

1. Гранична висота забудови - до 7 метрів;

2. Відстань від проектуємого об'єкту до меж "червоних ліній" регулювання забудови - в межах "умовних червоних ліній" вулиць Соборна, Польова;

3. Планувальні обмеження (охоронні зони культурної спадщини, охоронні зони ландшафту, межі історичних ареалів, прибрежні охоронно-захисні зони, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) - не потребує;

4. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків і споруд - відповідно діючих будівельних норм та правил;

5. Охоронні зони інженерних комунікацій - відповідно діючих норм та правил;

6. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань відповідно Державних будівельних норм ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" - виконати інженерно-геодезичну з'ємку ділянки яка підлягає забудові;

7. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою) -

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	05-2025–ДПТ	11

на території має бути тверде покриття дорожнього одягу існуючої транспортно-пішохідної мережі, освітлення територій, елементи благоустрою, малі архітектурні форми, озеленення. При будівництві нових об'єктів, благоустрій ув'язати з благоустроєм існуючої забудови;

8. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку – тверде покриття дорожнього одягу в транспортній та пішохідній частинах;

9. Вимоги щодо забезпечення місць зберігання автотранспорту – при проектуванні нових об'єктів на території кварталу, передбачити кількість влаштування парковочних місць відповідно ДБН;

10. Вимоги щодо охорони культурного спадкування - відповідно закону України «Про охорону культурної спадщини»;

11. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення - відповідно ДБН В.2.2-23-2009.

5.6 РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

Площа території кварталу в межах вулиць Соборна, Польова - 3 га.

ДБН встановлює, що територія населеного пункту за функціональним призначенням повинна поділяється на зони сільбищну, виробничу, транспортну та рекреаційну.

За функціональним призначенням територію даного кварталу, може бути визначена в основному як зона громадської забудови.

Згідно задуму Замовника ДПТ передбачається можливість зміни призначення території ДПТ із житлової на громадську, для будівництва та обслуговування будівель і споруд малої АЗС, в межах раніше визначеної ділянки. Ділянка має кадастровий номер 1223855100:04:002:1412, передбачає зміну цільового призначення для можливості розміщення малої АЗС, розташовується на добре інсольованій та провітрюваній території, поблизу основних транспортних напрямків.

Проектним рішенням ДПТ не вноситься жодних змін до планувальної структури наколишньої забудови за межами ДПТ. В межах ДПТ не передбачається перспективні види використання території, крім запланованих.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
05-2025–ДПТ					12

5.7 ПРОПОЗИЦІЇ З УСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ ЗАБУДОВИ

Площа, яка розглядається в межах частини території кварталу, складає 3 га. Від іншої громадської і житлової забудови, розглядаєма ділянка відділена відстанню, яка озеленяється та забезпечується окремим транспортним під'їздом.

На підставі аналізу існуючої забудови в межах кварталу визначено, що на території кварталу знаходиться громадська та за його межами переважно індивідуальна житлова забудова.

Проектом детального планування передбачена можливість розміщення малої АЗС в межах позначеної вільної території на перетині вулиць Соборна та Польова.

5.8 ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Частина території смт.Петропавлівка, яка обмежена вулицями Соборна, Польова - знаходиться в крайній частині населеного пункту, практично на в'їзді в селище..

В зв'язку з намірами власника земельної ділянки, щодо розміщення малої АЗС, проектом детального плану частини території, передбачено зміну використання території з призначення її для ведення особистого селянського господарства - на територію для будівництва та обслуговування будівель і споруд малої АЗС..

Ділянка кадастровий номер 1223855100:04:002:1412 - вільна від забудови. Вона огорожується парканом. Вхід і в'їзд на неї здійснюється з вулиці Соборна.

5.9 ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

В межах проекту детального плану частини території селища по вул.Соборна, Польова, відповідно до передпроектних побажань інвестор ДПТ за умови погодження рішень детального плану, зміни цільового призначення земельної ділянки, отримання містобудівних умов й обмежень забудови ділянки, передбачається зведення 1 поверхової будівлі операторської АЗС, автомійки, МАФів торгівельно-побутового призначення. Головні фасади і входи будуть орієнтуватися в бік вулиць Соборна та Польова. Перед спорудами, за рахунок інвестора передбачається благоустрій прилеглої території, формування майданчику накопичення відвідувачів, встановлення лав, урн, посадки зелених насаджень, влаштування газонів, велопарковки, верхнього освітлення, паркувального карману для легкового транспорту відвідувачів.

В архітектурно-просторовому рішенні будівлі і споруди малої АЗС повністю відповідають стилю оточуючої просторової композиції, яка представлена 1 поверховою будівлею АЗС, 1-по

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							05-2025-ДПТ	13
			Змін.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

поверховою будівлею обслуговування автотранспорту та господарською спорудою.

5.10 ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

В межах проекту на розглядаємій частині території знаходиться позначена вище громадська забудова. Всього на території кварталу розташовано 3 громадських будівель, у т.ч. АЗС.

Мешканці в розглядаємому кварталі в межах ДПТ, окрім відвідувачів АЗС і інших споруд - відсутні. Екологічна ситуація території проектування протягом останніх років залишається стабільною, випадків екстремально-високого рівня забруднення складових довкілля, ґрунтів, підтоплення, зсувів, просідань поверхні території в межах ДПТ, хімічних викидів - не спостерігалось.. Матеріали курортологічних ресурсів і медичного зонування для перспективних курортних об'єктів - відсутні.

В межах ДПТ :

- об'єкти природно-заповідного фонду - відсутні,
- озеленення загального користування - відсутнє,
- водні об'єкти (природні, штучні) - відсутні,
- пам'ятники історико-культурної цінності регіонального значення - відсутні.

5.11 ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ, ПІШОХОДІВ

В межах території кварталу проходить вулиця Соборна, по якій рухається легковий та громадський транспорт. Перпендикулярно до неї проходить вулиця Польова.

Усі ці вулиці класифікуються, як житлові вулиці, які передбачені для транспортного зв'язку в середині селища. Параметри елементів житлових вулиць відповідно до діючих ДБН :

вулиця Соборна : 2 полоси руху шириною 9.0 метра,

ширина в червоних лініях – 12.0 метрів, пішохідний тротуар з двох сторін;

вулиця Польова : 2 полоси руху шириною 6.0 метрів,

ширина в червоних лініях – 9.0 метрів, пішохідний тротуар із однієї сторони.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
05-2025–ДПТ						
14						
Змін.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата	

Довжина вулиць в межах ДПТ складає :

вулиця Соборна – 110,0 метрів;

вулиця Польова – 140,0 метрів;

5.12 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ , РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

Населений пункт електрифікований. На території селища розташовані ТП, загальною потужністю 5772 кВт. Прокладені повітряні мережі 0,4 кВ протяжністю 57,468 км. Телефонний зв'язок в населеному пункті представлено будівлею АТС. Газифікація, тепло водопостачання – централізовані.

Забезпечення існуючого приватного сектору теплом , каналізацією , водопостачанням – вирішується індивідуально, шляхом установок індивідуальних котлів, пробуренням свердловин, влаштуванням туалетів та вигрібних ям.

Взам. инв. №	Поліпсь и дата	Инв. № подл.						
Змін	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата	05-2025—ДПТ		15

5.13 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЙ

Смт. Петропавлівка знаходиться на лівому березі річки Бик, неподалік в місця впадання її в річку Самару, що відноситься до Самарського водозбірного басейну.

Небезпечні геологічні процеси та підтоплення територій паводками відсутні. На ділянках з зниженими відмітками по відношенню до прилеглої території, необхідно проводити комплекс заходів з інженерної підготовки, що потребує

- заходи по дренажу території;
- заходи з вертикального планування зі збереженням рослинного слою ґрунту.

5.14 КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ

Зона території для ведення особистого селянського господарства, в данному проекті займає 80 відсотків площі.

Озеленення частини території селища місцевого типу Петропавлівка, є складавою частиною комплексної системи озеленення всього населеного пункту.

Пішохідні зони та проїзджі частини входять в загальну частину пішоходно-транспортної структури селища.

5.15 ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Показники	Одиниця виміру.	На 2025 рік	1-ша черга будівництва	Розрахунковий період
Територія в межах проекту ДПТ	га	3,00	0,300	0,300
Площа території під будівлями і спорудами	га	0,172		
Площа території під садибною забудовою	га	0,416		
Кількість мешканців	чол.	відсутні		
Площа зелених насаджень	га	0,128		

Взам. инв. №	Площа території під будівлями і спорудами									
	Площа території під садибною забудовою					га	0,416			
	Кількість мешканців					чол.	вітсутні			
	Площа зелених насаджень					га	0,128			
Подпись и дата										
Инв. № подл.						05-2025–ДПТ				
	Змін.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата				16

5.16 ДОСТУПНІСТЬ БУДІВЕЛЬ ДЛЯ МАЛО МОБІЛЬНИХ ГРУП НАСЕЛЕННЯ

Прогресивні перетворення в світі, виклики глобалізації, розвиток інформаційних та комунікаційних технологій, перехід до ринкової економіки, демографічні зрушення, зміни у сфері зайнятості та охорони здоров'я спричиняють зміну поглядів та ставлення світової, європейської спільноти, урядів держав, неурядових організацій, і найважливіше - українського суспільства до проблем людей з інвалідністю, як носіїв універсального, неподільного, взаємозалежного характеру всіх прав та основних свобод людини, а також необхідності того, щоб ці права були реалізовані без будь-яких обмежень та дискримінації.

Забезпечення вільного доступу і можливості переміщення людей з інвалідністю є важливим фактором подолання безпорадності й ізольованості їхньої. Архітектурна доступність, як і доступність в інших сферах, підвищує шанси цих людей знайти роботу, здобути освіту, користуватися громадськими послугами, приймати участь в різних соціальних, культурних, оздоровчих заходах і, таким чином, бути активними членами суспільства, як з соціальної, так і з економічної позиції.

Проектними пропозиціями інвестору (забудовнику) пропонується вирішити можливість надання без бар'єрного доступу групам населення людей з інвалідністю до приміщень проектних будівель і споруд, так й в цілому на територію.

Будівництво тротуарів, з'їздів з них, перехід між тротуаром та проїжджою частиною повинні вирішуватися пандусами з нормативними ухилами, загальний благоустрій прилеглої території повинен максимально вирішувати можливість доступності маломобільних груп населення людей з інвалідністю на всій території.

Зам. інв. №	Підп. та дата	Зам. інв. №						
Зміна	Кільк.	Аркуш	№док.	Підпис	Дата	05-2025-ДПТ		Аркуш
								17

5.17 ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ

Загальні питання цивільного захисту

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) спрямовані на забезпечення захисту населення і територій проектування та зниження можливих матеріальних збитків від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, від небезпек, що можуть виникнути при веденні військових дій або внаслідок цих дій, а також створення містобудівних умов для забезпечення стійкого функціонування об'єктів та споруд подвійного призначення.

Забезпечення безпеки населення в надзвичайних ситуаціях, обумовлених стихійним лихом, техногенними аваріями і катастрофами, а також використанням сучасної зброї є загальнодержавним завданням, обов'язковим для вирішення всіма територіальними та відомчими органами управління, службами, формуваннями, а також суб'єктами господарювання.

Вплив надзвичайних ситуацій, небезпечних об'єктів та природних факторів на проєктований квартал

Аналіз сучасного стану реалізації ІТЗ ЦЗ (ЦО) території проектування в межах селища Петропавлівка здійснюється за показниками, які характеризують рівень реалізації ІТЗ ЦЗ (ЦО) щодо забезпечення захисту та життєдіяльності населення у місцях захисту від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру у мирний час. На основі висновків, які будуть надані згідно окремо розробленого завдання, щодо виявлених наявних проблем на території ДПТ можуть бути сформовані принципові пропозиції розроблення інженерно-технічних заходів, які відповідають сучасним потребам безпеки населення.

Основні заходи стосовно захисту населення від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру у мирний час, висвітлені у відповідному розділі генерального плану щодо всього населеного пункту.

Потенційно небезпечні об'єкти на території забудови відсутні.

Територія проектування відноситься до сельбищної.

Надзвичайна ситуація техногенного та природного характеру - порушення нормальних умов життя і діяльності людей на окремі території чи об'єктів на ній спричинене аварією, катастрофою, стихійним лихом або іншою небезпечною подією, в тому числі епідемією, епізоотією, епіфітотією, пожежею, яке призвело (може призвести) до неможливості проживання населення на території чи будівництві нових об'єктів, ведення там господарської діяльності.

Зам. інв. №	Підп. та дата	що до всього населеного пункту.									
		Потенційно небезпечні об'єкти на території забудови відсутні.									
		Територія проектування відноситься до сельбищної.									
Зам. інв. №	Підп. та дата	Надзвичайна ситуація техногенного та природного характеру - порушення нормальних умов життя і діяльності людей на окремій території чи об'єктів на ній спричинене аварією, катастрофою, стихійним лихом або іншою небезпечною подією, в тому числі епідемією, епізоотією, епіфітотією, пожежею, яке призвело (може призвести) до неможливості проживання населення на території чи будівництві нових об'єктів, ведення там господарської діяльності.									
		05-2025-ДПТ									
		18									
Зміна	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата						

Вплив зовнішніх факторів на зону проектних робіт, інших потенційно, хімічно- та радіаційно-небезпечних об'єктів на існуючу та проєктовану забудову немає.

Враховуючи існуючий малоповерховий характер забудови частини території смт.Петропавлівка в межах ДПТ, її розташування здебільше в глибині кварталу (подекуди із значним відступом від червоної лінії вулиць в глиб кварталу), перекриття проїжджої частини житлових вулиць при руйнуванні споруд (будинків) у більшості випадків не відбуватиметься. Тимчасовою перешкодою для вільного проїзду, можуть стати існуючі залізобетонні опори стовпів надземного електрозабезпечення 0,4кВ та металеві опори 10кВ населеного пункту.

Зам. інв. №	Підп. та дата	Зам. інв. №							05-2025-ДПТ	Аркуш
										19
			Зміна	Кільк.	Аркуш	№док.	Підпис	Дата		

5.18 ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

В межах проекту детального планування пропонується розміщення малої АЗС з автомійкою, розміщення малих архітектурних форм із використанням їх для обслуговування водіїв і населення.

Земельні ділянка під нове будівництво малої АЗС, розташована на перетині вулиць Соборна і Польова. Інженерно-будівельні умови ділянки - задовільні. Санітарні та протипожежні відстані до найближчої забудови дотримуються.

Загальна площа території на якій передбачено розмістити об'єкт, складає 0,300 га. Використання ділянки під нову забудову малої АЗС, передбачено тільки в межах наданої території.

5.19 ВИСНОВКИ

На підставі аналізу існуючої території в межах проекту ДПТ визначено, що майданчик майбутньої забудови – є територія громадської забудови.

В зв'язку з намірами сучасного власника земельної ділянки по вул.Соборна – необхідно виконати певні юридичні дії із можливістю зміни призначення використання цієї території загальною площею 0,300 га з призначення для "ведення особистого селянського господарства" – на призначення "для будівництва та обслуговування будівель і споруд малої АЗС". Використання земельної ділянки під забудову даного типу, передбачено тільки в межах наданої земельної ділянки.

На час розробки проекту територія ділянки вільна від будівель і споруд.

Враховуючи розміщення ділянки по вул.Соборна, яка являється центральною в'їзною магістраллю селища Петропавлівка, а також оточення у вигляді будівлі АЗС, відсутності поблизу установ торгівлі та громадського харчування – доцільно побудувати на вище вказаній ділянці малу АЗС з автоматикою та із монтажем малих архітектурних форм для різноманітних видів обслуговування водіїв і населення, при умові дотримання державних будівельних, санітарних та протипожежних норм.

Взам. инв. №	Враховуючи розміщення ділянки по вул.Соборна, яка являється центральною в'їздною магістраллю селища Петропавлівка, а також оточення у вигляді будівлі АЗС, відсутності поблизу установ торгівлі та громадського харчування – доцільно побудувати на вище вказаній ділянці малу АЗС з автоматикою та із монтажем малих архітектурних форм для різноманітних видів обслуговування водіїв і населення, при умові дотримання державних будівельних, санітарних та протипожежних норм.					
дата	05-2025—ДПТ					
Под						
Инв. № подл.						
Зміна	Кільк.	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	20