

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ПЕРЕДМОВА

Містобудівний проект «Детальний план території по вулиці Квітковій за межами населених пунктів Піщанської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області», розроблений відповідно до Розпорядження Голови Кременчуцької райдержадміністрації №96 від 17.04.2019 про розроблення проекту «Детальний план території по вулиці Квітковій за межами населених пунктів Піщанської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області».

В проекті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території площею **102,59 га**, на якій розташована **земельна ділянка кадастровий номер 5322483800:02:000:0561 у комунальній власності, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 80,9348 га**, у користуванні ТОВ Декор АРГО, на якій здійснюється господарська діяльність по вирощуванню фруктів та декоративних рослин, та надання послуг по громадському обслуговуванню населення.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 5-7 років.

Проект розроблений ФОП БОРОДИЧ М.В. згідно з листом та завданням на проектування Замовника – Кременчуцької райдержадміністрації, відповідно до договору № ДПТ-12/19, укладеного з Кременчуцькою райдержадміністрацією, у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельним Кодексом України від 25.10.2001 р. № 2768 –III; ДБН Б.2.2-12:2018 Планування і забудова територій, ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Детальний план за межами населених пунктів розробляється відповідно до схеми планування території (частини території) району та/або області з урахуванням державних і регіональних інтересів. Розроблення детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього здійснюється на підставі розпорядження голови відповідної районної державної адміністрації.

Детальний план розробляється з метою:

- уточнення у більш крупному масштабі положень схеми планування району;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами, протипожежними нормами та санітарно-гігієнічними вимогами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов і 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.

Потреба у містобудівному освоєнні території.

В даній роботі обґрунтовується та розглядається можливість уточнення планувальної структури та функціонального призначення **земельної ділянки кадастровий номер 5322483800:02:000:0561 у комунальній власності, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 80,9348 га**, обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення.

При розробці ДПТ враховано:

- Схема планування території Полтавської обл.;
- «Схема планування території Кременчуцького району Полтавської області»;
- Матеріали топогеодезичного знімання М 1:2000, результати натурних обстежень та контрольних обмірів;
- Завдання на розроблення детального плану території;

Розпорядження Голови Кременчуцької райдержадміністрації №96 від 17.04.2019 про розроблення проекту «Детальний план території по вулиці Квітковій за межами населених пунктів Піщанської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області».

Детальний план території після затвердження є основою для визначення вихідних даних для розроблення проекту забудови; розміщення об'єктів будівництва; визначення містобудівних умов і обмежень; проектування будинків і споруд; проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території; проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж, зміни цільового призначення земельної ділянки, розроблення проектів землеустрою, тощо.

Реалізація рішень ДПТ здійснюється у відповідності до чинного законодавства.

У проекті враховано такі вимоги:

- ДБН Б.1.1-14:2012 Державні будівельні норми України. «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2018 Планування і забудова територій
- ДБН 360-92* Державні будівельні норми України. «Містобудування, планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.4-2-2005 Полігони твердих побутових відходів;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Державні будівельні норми України. Захист від пожежі. Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.3-5-2001 Державні будівельні норми України. «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів.»;
- ДБН В.2.5-20-2001 Державні будівельні норми України. «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»;
- ДБН В.2.5-20-2001 Державні будівельні норми України. «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»;
- ДБН В.2.5-74:2013 Державні будівельні норми України. «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДСТУ Б В.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;

- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

Креслення виготовляються на паперових носіях в масштабі 1:2000 та в електронному вигляді на магнітних носіях.

1. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

1.1. Природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови.

Територія площею 102,59 га, на яку розробляється детальний план, розташована в адміністративних межах Піщанської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області, в приміській зоні м. Кременчук, за межами населеного пункту с. Піщане. Межує зі сходу з територією с. Піщане.

Територія проектування має транспортне сполучення (0,03 км) із автомобільним шляхом національного значення Н 08. Відстань до межі м. Кременчук – близько 5 км.

Кременчуцький район є приміським районом м. Кременчука.

Географічне положення Кременчуцького району досить вигідне. Він розташований на перетині важливих транспортних (залізничних, автомобільних, водних) комунікацій, у наявності корисні копалини, розвинена інженерна і транспортна інфраструктура, район має рекреаційний потенціал та значну кількість земель сільськогосподарського виробництва, Кременчуцький район посідає одне з провідних місць в Полтавській області.

Великий вплив на економіку та територіальний розвиток всього району, в якості фокусів концентрації промисловості, надання соціальних та культурних послуг, здійснюють Кременчук та Горішні Плавні (колишній Комсомольськ). Майже всі населені пункти району мають хороший зв'язок з обласним центром.

За природними умовами територія Піщанської сільської ради в складі Кременчуцького району розташована в межах Придніпровської низовини. Рельєф являє собою хвилясту рівнину. Геологічна будова території району визначається його розташуванням у межах Східно-Європейської платформи. Кременчуцький район знаходиться в улоговині Курсько-Донецької магнітної аномалії, на межі сходу льодовика. Під час переміщення він витискав у цю улоговину ґрунти й біологічні організми північних ґрунтів.

Лівобережна частина району знаходиться в межах Придніпровської низовини, правобережна – Придніпровської височини, яка порізана ярами та балками. Територія в межах якої розробляється Детальний план, розташована у лівобережній частині району.

Найбільш поширені гірські породи це лісовинні суглинки, які зустрічаються під шаром ґрунту, піски, глини, а також кам'яна сіль, вапняк, крейда, пісковик.

З магматичних гірських порід є граніти, які виходять на поверхню по берегах Дніпра (Піщане, Кам'яні Потіки, Чечелеве).

Ґрунти в основному чорноземи, сірі лісові, піщані, суглинки. Надра містять поклади залізної руди, гранітів, пісків, мерилів, каолінових глин, мінеральних добрив та торфу. Гідрографічна сітка представлена річками,