

ФО-П Гордійчук С. М.

Одеська область, Подільський район, с . Загнітків

моб.тел. +38(097) 059 99 68

e-mail: for-gordiucuk@ukr.net

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 0,5524 ГА ЗА АДРЕСОЮ: ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ, ОДЕСЬКИЙ РАЙОН,М.ЧОРНОМОРСЬК, ВУЛ.ОЛЕКСАНДРІЙСЬКА,77-А

ТОМ I

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

I.III ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

**Замовник: відділ містобудування, архітектури, житлово- комунального
господарства, будівництва та інфраструктури Татарбунарської районної
державної адміністрації**



м. ОДЕСА 2025р.

ЗМІСТ

1. Вступ.

1.1 Стислий огляд детального плану території та цілей

1.2 Обґрунтування необхідності реалізації плану.

1.3 Перелік основних документів, що використовуються при розробці плану реалізації.

2. Загальні положення.

2.1 Визначення термінів та понять, що використовуються при розробці плану реалізації.

2.2 Опис цілей та завдань реалізації містобудівної документації.

2.3 Визначення суб'єктів, відповідальних за реалізацію плану.

3. Етапи реалізації.

3.1 Визначення етапів. Детальний опис етапів, необхідних для досягнення цілей.

3.2 Вказівки та необхідні ресурси для кожного етапу.

4. Заходи та інструменти реалізації.

4.1 Опис конкретних заходів, які необхідно здійснити для реалізації

4.2 Перелік необхідних інструментів (нормативно-правових актів, фінансових ресурсів, технічних засобів, тощо).

плану.

4.3 Опис процедур контролю за виконанням плану.

4.4 Встановлення показників та критеріїв для оцінки ефективності реалізації.

4.5 Механізми контролю та моніторингу. Опис процедур контролю за виконанням плану.

4.6. Фінансове забезпечення. Опис джерел фінансування реалізації плану.

4.7 Завершальні положення:

Висновки та рекомендації щодо подальшого вдосконалення плану.

Зам. Інв. №		Підписи дата		Інв. № ориг.								
						ПЗ					Арк.	
						Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1. Вступ.

План реалізації містобудівної документації «Детальний план території в межах вулиць Степова, Сонячна та Відрадна міста Татарбунари» розроблено відповідно:

- ст. 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- ст.13 Закону України «Про архітектурну діяльність»;
- ст. 17 Закону України «Про основи містобудування», ст. 16, 16¹, 20, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- Закону України «Про землеустрій»;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», зі змінами;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території».

Проект ДПТ виконано у відповідності із чинним законодавством, нормами та стандартами, такими як:

- ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»;
- ЗУ «Про охорону культурної спадщини»;
- ЗУ «Про охорону археологічної спадщини»;
- Земельний кодекс України;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДБНБ.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Основні положення;

Зам. Інв. №	– ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;					
	– ДБНБ.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».					
Підписи дата	– ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;					
	– ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;					
Інв. № ориг.	– ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;					
	– ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Основні положення;					
					ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці і дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1-7:2021 «Пожежна безпека об’єктів будівництва» (зі змінами);
- Наказ Міністерства охорони здоров’я України № 173 від 19.06.1996р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДСП (державні санітарні правила);
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;

– Порядку ведення державного земельного кадастру Додаток 6 Порядку (в редакції постанови КМУ від 31 грудня 2024 р.№1557 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні» №835 «Деякі питання надання державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг» (в редакції постанови Кабінету міністрів України від 31 грудня 2024р № 1557).

План реалізації містить інформацію щодо реалізації проектних рішень детального плану території. Під час розробки планувальних рішень враховано положення затвердженої містобудівної документації та вишукувальних робіт – стратегій, планів як затверджених документів державного планування:

- Стратегії розвитку Одеської області на період 2021–2027 років, затверджена 03 березня 2020 року № 1228-VII;
- Стратегії розвитку Татарбунарської міської територіальної громади на період 2024-2030 роки.

1.1Стислий огляд детального плану території та цілей

Згідно із завданням замовника, «Детальний план території в межах вулиць Степова, Сонячна та Відрадна міста Татарбунари» виконано для обґрунтування можливості розташування інженерної інфраструктури, торгівельних павільйонів та стоянки для тимчасового зберігання автомобілів.

Метою розроблення детального плану території є:

- підтвердження функціонального призначення, визначення режиму та параметрів забудови земельної ділянки згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно - гігієнічними нормами;
- уточнення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;
- вирішення питань благоустрою, інженерного забезпечення та інженерної

Зам. Інв. №						ПЗ	Арк.
	Підписи дата						
Інв. № ориг.						ПЗ	Арк.
	Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

підготовки території у проектній частині;

-

Планувальні рішення включають також:

- створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів у проєктованій частині;

- розробку природоохоронних заходів і поліпшення екологічного стану вищезазначеної території із визначенням обмежень охоронних зон об'єктів;
- розробку інженерних заходів цивільної оборони;

1.2 Обґрунтування необхідності реалізації плану.

Як визначено Стратегією розвитку м. Татарбунари – місто, що об'єднує достатньо розвинені промисловий, транспортний сегмента господарства і соціальну інфраструктуру. Економіка громади формується переважно за рахунок агропромислового сектору, оптової та роздрібної торгівлі. Сільське господарство є одним з важливих стратегічних галузей.

На території міської територіальної громади здійснюють діяльність ряд сільськогосподарських підприємств. Основний напрямок їх спеціалізації – це вирощування зернових та технічних культур, виноградарство та роздрібна торгівля.

Споживчий ринок громади характеризується високим рівнем насиченості основними продовольчими та непродовольчими товарами, стабільним постачанням та відсутністю товарного дефіциту. Торгівля здійснюється в стаціонарних магазинах, ринках, ларьках, на торговельних майданчиках та в формі виїзної торгівлі. На території громади діє торговельна мережа, яка складається з 355 торговельних одиниць, що належать фізичним та юридичним особам (у тому числі 306 об'єктів роздрібної торгівлі та 49 об'єктів ресторанного господарства), 1 ринок з продажу продовольчих та непродовольчих товарів.

Ділянка проектування знаходиться в південній частині міста вздовж траси, де логістика сприяє розташуванню торговельних площ.

Зам. Інв. №	Підписи дата	Інв. № ориг.						ПЗ	Арк.
			Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1.3 Перелік основних вихідних даних та документів, що використовуються при розробці плану реалізації.

1. Дані про розробника: – ФОП Гордійчук С.М. Р/р 693281680000026007000005420

в ПАТ «МТБ БАНК» Код ЄДРПОУ 2876310566 Адреса: 66012 Одеська область, Подільський район, с. Загнітків, вул. Вишнева, буд. 6.

2. Джерела вихідних даних- отримані від замовника відповідно до п.40 Постанови Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

3. Склад авторського колективу:

Планувальні рішення- ГАП Нестерова Є.В. Кваліфікаційний сертифікат архітектора серія АА № 003671

ГІП Горська В.І Кваліфікаційний сертифікат серія АРН № 018950

Землевпорядна частина- Войтович Н.М.

4. Склад проекту містобудівної документації:

Том І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

І.І Комплексна оцінка території.

І.ІІ Обґрунтування проектних рішень.

І.ІІІ План реалізації містобудівної документації

Том ІІ. ВИХІДНІ ДАНІ

Том ІІІ. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

5. Підстави для проєкування:

- Рішення п'ятдесят четвертої сесії VIII скликання Татарбунарської міської ради «Про розроблення детального плану території в межах вулиць Степова, Сонячна та Відрадна м. Татарбунари» № 1504-VIII від 24 грудня 2024 р.

- Погоджене завдання на проєктування, зі схемою проєктованих меж розробки проєкту.

Зам. Інв. №		Підписи дата		Інв. № ориг.						ПЗ	Арк.
	Зм.		Арк.		№ докум.		Підпис		Дата		

2. Загальні положення.

Містобудівна документація, розроблена проектувальником має чітку структуру, складену відповідно вимог ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

1) Стратегія просторового розвитку території, яка включає такі частини:

Частина I Комплексна оцінка території

Частина II Обґрунтування проектних рішень, в т.ч:

- земельпорядна частина;

- розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;

2) Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту відповідної містобудівної документації;

3) база геоданих;

4) план реалізації містобудівної документації;

5) графічні матеріали містобудівної документації, а саме:

Детальний план території

1. Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту, масштаб 1:5000;

2. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:500.

3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, М 1:500. Креслення поперечних профілів вулиць 1:250.

4. План функціонального зонування території, М 1:500.

5. Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500.

6. Схема інженерного забезпечення території, М 1:500.

7. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М 1:500.

8. Схема інженерно - технічних заходів цивільного захисту на мирний час та особливий період, М 1:500.

Землевпорядна частина

1. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень (землевпорядна частина), М 1:500.

Інв. № ориг.	Підписи дата	Зам. Інв. №					
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	ПЗ		Арк.

- 2.План обмежень (землевпорядна частина),М1:500.
- 3.Проектний план. М1:500 (землевпорядна частина).
- 4.Матеріали перенесення в натуру (на місцевість) поворотних точок меж земельної ділянки.
- 5.Кадастровий план земельної ділянки.м1:500

2.1 Визначення термінів та понять, що використовуються при розробці плану реалізації.

У містобудівній документації на яку розроблено план реалізації вживаються терміни, встановлені:

- Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності”: територія, детальний план території, містобудівна документація, містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок, інженерно-транспортна інфраструктура, генеральний план населеного пункту, об'єкти будівництва, містобудівний кадастр, план зонування території, червоні лінії, лінії регулювання забудови, вулично-дорожня мережа;
- Законом України “Про основи містобудування” : містобудування, розробка і реалізація містобудівної документації;
- Земельним кодексом України: державний земельний кадастр, смуги відведення, земельна ділянка, категорії земель;
- Законом України “Про природно-заповідний фонд України”: землі; природні території та об'єкти;
- Законом України “Про охорону культурної спадщини” : об'єкти культурної спадщини, нерухомий об'єкт культурної спадщини, зони охорони пам'ятки культурної спадщини;
- Видання офіційне 1 ДБН Б.1.1-14:2021 Законом України “Про охорону навколишнього природного середовища”: охорона навколишнього природного середовища;
- Законом України “Про благоустрій населених пунктів” : благоустрій населених пунктів;
- Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. № 926 “Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації” : атрибутивні дані містобудівної документації, база геопросторових даних містобудівної документації на місцевому рівні, блакитні лінії, вид використання території, геопросторові

Інв. № ориг.	Підписи дата	Зам. Інв. №						ПЗ	Арк.
			Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

дані містобудівної документації, графічні матеріали містобудівної документації, дозволений вид використання території (земельної ділянки), жовті лінії, об'єкт містобудівної документації, переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки), план реалізації містобудівної документації, планувальна структура території, показники сучасного стану, природоохоронні території та об'єкти, проектні показники, проектні рішення, соціально-планувальна структура, стратегія просторового розвитку території, супутній вид використання території (земельної ділянки), тематичний підрозділ, тематичний розділ, транспортна мобільність, транспортний попит, функціональне використання території, функціональне призначення території.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному у Кодексі цивільного захисту України, Законах України “Про основи містобудування”, “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про архітектурну діяльність”, “Про охорону навколишнього природного середовища”, “Про екологічну мережу України”, “Про благоустрій населених пунктів”, “Про охорону археологічної спадщини”, “Про стратегічну екологічну оцінку”, “Про національну інфраструктуру геопросторових даних”, “Про електронні документи та електронний документообіг”.

2.2 Опис цілей та завдань реалізації містобудівної документації.

- розміщення об'єктів, передбачених замовником;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;
- уточнення містобудівних умов та обмежень;
- визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до встановленого генеральним планом населеного пункту функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- визначення червоних ліній та ліній регулювання забудови вулиць в межах території детального планування;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
- попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
- охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;

Зам. Інв. №						
Підписи дата						
Інв. № ориг.						
					ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- комплексного благоустрою та озеленення;
- використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту;
- визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, аварійно-рятувальних підрозділах, фонді захисних споруд цивільного захисту, місць їх розташування;
- уточнення меж зон охорони пам'яток культурної спадщини.-

					ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Інв. № ориг.	Підписи дата	Зам. Інв. №						ПЗ	Арк.	
			Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

	тимчасового зберігання автомобілів
Територія	Житлова забудова
Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Використання земельної ділянки інженерної інфраструктури, торгівельних павільйонів та стоянки тимчасового зберігання автомобілів
Основні проектні показники	Забезпечує досягнення визначених завданням показників Площа запроектованої території становить 1,116 га
Очікувальні впливи на показники та індикатори	Позитивні: Забезпечення потреби у інженерній інфраструктурі, паркомісцях забезпечення потреби у торгівельних площах. Умовно негативні: збільшення інтенсивності руху автотранспорту, збільшення обсягів утворення побутових відходів.
Умови щодо послідовності плану реалізації	Будівництво основної інженерно транспортної інфраструктури житлової забудови (під'їзних шляхів, мереж водопостачання і водовідведення, газопостачання)
Орієнтовні строки реалізації	Короткостроковий період до 5 років

3.2 Детальний опис етапів, необхідних для досягнення цілей

Містобудівна документація має такі основні етапи розроблення:

- аналітичний період;
- збір вихідних даних для проектування;
- геологічні вишукування;
- топографо-геодезичні вишукування;
- етап попередніх планувальних рішень;
- погодження з замовником;
- етап загальних планувальних рішень;
- виготовлення землевпорядної частини;
- виконання стратегічної екологічної оцінки
- проведення громадських слухань;
- проведення містобудівної ради;
- розміщення бази геоданих містобудівному кадастрі;
- розміщення даних у земельному кадастрі;
- затвердження містобудівної документації;
- завершальний етап - виготовлення примірників для замовника у паперовому та вигляді та на електронних носіях.

Текстові матеріали містобудівної документації, а також графічні матеріали містобудівної документації, що оприлюднюються у форматах файлів підтримують векторну графіку та дають змогу їх копіювання (в тому числі звіт про здійснення стратегічної екологічної оцінки);

3.3 Вказівки та необхідні ресурси для кожного етапу.

Визначається замовником відповідно до потреб у фінансуванні та інших ресурсах.

4. Заходи та інструменти реалізації

4.1 Опис конкретних заходів, які необхідно здійснити для реалізації плану.

- Розробка та затвердження детального плану території у встановленому порядку.
- Розташування об'єктів соціальної інфраструктури (торгівельні площі.).
- Створення та розвиток транспортної інфраструктури (проїзди з твердим покриттям, стоянка для автотранспорту, пішохідні переходи).

Зам. Інв. №	4. Заходи та інструменти реалізації 4.1 Опис конкретних заходів, які необхідно здійснити для реалізації плану. -Розробка та затвердження детального плану території у встановленому порядку. -Розташування об'єктів соціальної інфраструктури (торгівельні площі.). -Створення та розвиток транспортної інфраструктури (проїзди з твердим покриттям, стоянка для автотранспорту, пішохідні переходи).					Підписи дата	Інв. № ориг.
	ПЗ						
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		Арк.	

- Благоустрій громадських просторів (озеленення).

4.2 Перелік необхідних інструментів (нормативно-правових актів, фінансових ресурсів, технічних засобів, тощо).

Планом реалізації визначені інструменти проведення проектування на території детального плану, а саме:

- Будівельні норми та стандарти;
- Санітарні та екологічні вимоги;
- Пожежні вимоги;
- Вимоги забезпечення безпеки мешканців;
- Місцеві правила забудови та землекористування.
- Потреби соціально-економічного розвитку.

4.3 Опис процедур контролю за виконанням плану.

При реалізації проекту важливим є залучення громадськості до процесу розробки та реалізації планувальних рішень та методів будівництва відповідно до законодавства. Також при розробці попередні розробки та планувальні рішення згідно завдання на проектування надаються замовнику для попереднього погодження. Проект надається для розгляду у відповідні служби, передбачені законодавством.

4.4 Встановлення показників та критеріїв для оцінки ефективності реалізації.

Містобудівна документація розроблена відповідно до чинних норм, правил інструкцій та державних стандартів, діючих на 01.09.2025р.

4.5 Механізми контролю та моніторингу. Опис процедур контролю за виконанням плану.

Створення дієвої системи моніторингу – відстеження (контролю) процесів, що відбуваються у містобудуванні та виготовленні містобудівної документації дозволяє отримати достовірну та об'єктивну інформацію об'єкт.

Зам. Інв. №							
	Підписи дата						
Інв. № ориг.							
	Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк.

Також при проведенні моніторингу можливо визначити ступінь досягнення плану реалізації, на базі отриманої інформації підготувати рекомендації, спрямовані на подолання негативних та підтримку позитивних тенденцій, тобто скоригувати містобудівну діяльність.

Основними завданнями моніторингу є:

- контроль за дотриманням графіка виконання проекту;
- аналіз причин невиконання окремих частин,
- підготовка рекомендацій з метою усунення недоліків.

Для встановлення зворотного зв'язку між населенням та міською владою щодо виконання плану реалізації, а також з метою моніторингу та оцінки результатів реалізації передбачено проведення громадських слухань та обговорення планувальних рішень на містобудівній раді з залученням представників громадськості.

4.6. Фінансове забезпечення. Опис джерел фінансування реалізації плану.

Проект та будівництво фінансується з приватних джерел, державні кошти не залучені на жодному з етапів.

4.7 Завершальні положення:

Висновки та рекомендації щодо подальшого вдосконалення плану.

План реалізації містобудівної документації розроблено з урахуванням конкретних умов та особливостей території. Планувальні рішення відповідають вимогам завдання на проектування. Для реалізації містобудівних розробок необхідно з боку замовника забезпечити дотримання планувальних рішень на подальших стадіях проектування, а також під час будівництва. На всіх етапах розроблення робочої документації необхідно перевіряти рішення на сучасність та використання нових технологій, застосовувати матеріали та обладнання, сертифіковані на території України.

При реалізації проекту на всіх етапах важливим є залучення громадськості до процесу розробки та реалізації планувальних рішень та методів будівництва відповідно до законодавства.

Зам. Інв. №						
	Підписи дата					
Інв. № ориг.						
					ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		