



ФОП Лаврін Володимир Степанович  
+ 380 (67) 374 28 37  
foplavrin@gmail.com  
Львів 79000 Україна

**Детальний план території земельних ділянок  
площею 0,9600га та 0,4750га, для будівництва  
ставка - акумулюючої водойми, садових будинків та  
благоустрою території за межами с. Суходіл  
Львівського району Львівської області**

ФОП



Лаврін В.С.

ГАП



Лаврін В.С.

Інженер - землевпорядник



Корда Б.В.

Львів 2024

## Склад проекту:

### Містобудівна частина.

#### **1. Стратегія просторового розвитку території:**

##### Частина I. Комплексна оцінка території

- Просторово-планувальна організація території.
- Землеустрій та землекористування.
- Обмеження у використанні земельної ділянки.
- Забудова територій та господарська діяльність.
- Обслуговування населення.
- Транспортна мобільність та інфраструктура.
- Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.
- Підготовка та благоустрій території.

##### Частина II. Обґрунтування проектних пропозицій

- Просторово-планувальна організація території.
- Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.
- Обмеження у використанні земельної ділянки.
- Функціональне зонування території детального плану.
- Забудова територій та господарська діяльність.
- Обслуговування населення.
- Транспортна мобільність та інфраструктура.
- Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.
- Інженерна підготовка та благоустрій.

#### **2. Звіт про стратегічну екологічну оцінку.**

#### **3. База геоданих.**

#### **4. План реалізації детального плану території.**

#### **5. Графічні матеріали детального плану території**

## Містобудівна частина.

### **1. Стратегія просторового розвитку території.**

Детальний план території (далі ДПТ) земельних ділянок, що перебувають у власності, для запланованого будівництва ставка - акумулюючої водойми, садових будинків та благоустрою території за межами с. Суходіл Львівського району Львівської області розроблений на замовлення Бібрської міської ради у відповідності з ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", ДСП-173 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів» та Закону України № 3038-VI від 17.02.2011р. «Про регулювання містобудівної діяльності».

Детальний план території земельних ділянок площею 0,9600га та 0,4750га, для будівництва ставка - акумулюючої водойми, садових будинків та благоустрою території за межами с. Суходіл Львівського району Львівської області.

Головною метою розроблення ДПТ є:

- уточнення функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови;

- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно здержавними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Підставою для розроблення ДПТ є:

- Рішення Бібрської міської ради № 5314 від 07.06.2024 року «Про надання дозволу на розроблення детального плану території земельних ділянок для будівництва акумулюючої водойми за межами с. Суходіл»

При розробці ДПТ враховано:

- завдання на розроблення детального плану території;

- матеріали топографічного знімання території з нанесеними існуючими інженерними мережами

В проекті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території орієнтовною площею 1,435 га.

## **Частина I. Комплексна оцінка території**

### **Просторово-планувальна організація території.**

Територія проектування ДПТ знаходиться в межах населеного пункту с. Суходіл. Населення села становить 542 осіб. Орган місцевого самоврядування — Бібрська міська рада.

#### ***Характеристика інженерно - будівельних умов:***

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів від пожежі. Будівельна кліматологія» район будівництва відноситься до III кліматичного району

Клімат району помірно – континентальний, м'який.

Максимальна і мінімальна температури повітря досягають відповідно +37° С і – 33° М. В таблиці II – I приводяться середньомісячні і середньорічна температури повітря (°С).

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	За рік
-5	-4,2	-0,3	6,7	12,7	15,2	17,4	16,5	13	7,7	2,4	-2,6	6,7

Температура найхолоднішої п'ятиденки складає -19° С, середня температура найбільш холодного періоду - 9° С, середня температура опалювального сезону дорівнює - 0,2° С, а його тривалість – 191 доба. Тривалість безморозного періоду становить 259 діб. Максимальна і середня глибини промерзання ґрунту становлять відповідно – 82 і 40 см.

Середня місячна відносна вологість повітря о 13 годині становить в січні 80%, в липні 58%.

Річна кількість атмосферних опадів становить 798 мм, добовий максимум – 93 мм.

Зимовий період характеризується нестійкістю погоди і частою відлигою. Середня із максимальних декадних висот сніжного покриву становить 17 см.

У таблиці I – III приводиться річний розподіл напрямків вітрів.

#### **Річний розподіл напрямків вітрів**

Напрямок	Пн	ПнС	С	ПдС	Пд	ПдЗ	З	ПнЗ	штиль
Січень	4	7	13	17	7	21	17	14	13
Липень	7	6	6	9	8	14	26	24	23

Основним напрямком вітру даного району є південно – західний в холодний період року, західний і північно – західний – в теплий період року.

Наведена інженерно-геологічна характеристика є узагальненою, тому під кожний об'єкт будівництва або реконструкції необхідно попередньо виконувати індивідуальні інженерно-геологічні вишукування. Сейсмічність району 6 балів.

## Обмеження у використанні земельної ділянки.

Дана територія, площею 1,435 га, розміщена в межах Бібрської міської ради. В межах території опрацювання відсутні інженерні мережі Загальний благоустрій та озеленення не виконані в повному об'ємі.

Централізоване водопостачання та каналізування в даній частині території відсутнє. Об'єкти використовують для водопостачання власні свердловини або колодязі; для каналізування – вигрібні ями.

На даний час є сформовані 2 ділянки проектування з присвоєними кадастровими номерами 4623387600:06:000:0365, площею 0,96 га та 4623387600:06:000:0366, площею 0,4750 га з цільовим призначенням 01.03 Для ведення особистого селянського господарства. Територія обмежена :

- на півночі – землями сільськогосподарського товарного виробництва (паї);
- на сході – землями сільськогосподарського призначення (город) та сільськогосподарського товарного виробництва (паї) ;
- на півдні – землями сільськогосподарського товарного виробництва (паї);
- на заході – землями сільськогосподарського призначення (город).

Рельєф ділянки характеризується ухилом у північному напрямку. Перепад відміток території опрацювання становить від 313,43 м на південному заході до 295,28 м на північному сході.

Містобудівні та природні обмеження показано на «Схемі сучасного використання території та схемі існуючих обмежень у використанні земель» (аркуш №2).

Згідно ст. 88 Водного кодексу України прибережна захисна смуги встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води, шириною:

- для малих річок ,струмків і потічків , а також ставків площею менше 3 га- 25 метрів;
- для ставків площею більше 3 га – 50 метрів.

Згідно статті 63 п. 2 Земельного кодексу України та статті 91 Водного кодексу України розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються в установленому порядку.

Відповідно до п.7.4 (розд. 7) ДБН В.2.4-1-99 с.72 ширина смуги відведення визначається з урахуванням експлуатаційних доріг уздовж каналу та двосторонньої смуги завширшки 1 м та 5 м.

У прибережних захисних смугах забороняється:

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісіння), а також садівництво та городництво;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;

- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- 5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- 6) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

### Забудова територій та господарська діяльність.

Дана ділянка опрацювання, площею 0,2000 га, розміщена за межами села Суходіл на північ від межі населеного пункту.

Дана територія опрацювання знаходиться поміж земель сільськогосподарського призначення.

Основною транспортною артерією даної території є існуюча автодорога, що проходить з м. Бібрка через с. Вільховець на с. Давидів. Власники ділянок використовують ґрунтові дороги для під'їзду до ділянок.

На даний час ділянка проектування використовується для ведення селянського господарства.

### Обслуговування населення.

Територія проектування розташована не далеко від територій села Суходіл та Вільховець. Поруч, в межах пішохідної доступності проходять житлові вулиці та зупинки громадського транспорту, що надає доступ до ділянки в пішому порядку або на власному автотранспорті.

### Транспортна мобільність та інфраструктура.

Територія проектування має існуючий під'їзд. Власники навколишніх територій використовують ґрунтову дорогу, що проходить від вул. Суходільська вздовж р. Суходілка.

### Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

В межах території проектування відсутні інженерні мережі локального місцевого значення.

### Підготовка та благоустрій території.

В межах ділянки проектування відсутні цінні зелені насадження,

рослинність ділянки представлена трав'яним покриттям.

Рельєф ділянки характеризується ухилом у північно-східному напрямку. Перепад відміток території опрацювання становить від 313,43 м на південному заході до 295,28м на північному сході.

## **Частина II. Обґрунтування проектних пропозицій**

### *Просторово-планувальна організація території.*

В межах території опрацювання проектується 2 ділянки площею 0,96 га та 0,4750 га для потреб будівництва та обслуговування ставка-акумуючої водойми та садових будинків.

На «Проектному плані» даного ДПТ показано площу та конфігурацію.

За функціональним використанням територія проектування у заданих межах поділяється на такі зони:

- Зона водного об'єкту (ставка-акумуюча водойма);
- Пішохідна зона (зона розташування пішохідних доріжок та майданчиків на території навколо неї).
- Зона вулиці ( частина території опрацювання, яка знаходиться в межах червоних ліній
- зона садових будинків

Площа дзеркала води ставків становить 0,4650 га.

Для ведення планової діяльності передбачено будівництво 2-х садових будинків.

Пропонується розмістити на території лавочки та сміттєві баки для комфортного відпочинку. Вивіз сміття буде відбуватись один раз на тиждень організацією або комунальним транспортом відповідно до угоди на регіональний полігон. Укладення угод на буде здійснюватись і реалізовано на наступних етапах проектування

ДПТ розроблено з встановленням основних регламентів:

-визначення принципової планувальної структури території, для забезпечення транспортного обслуговування та зв'язок проектованої ділянки з іншими частинами села;

- раціональне використання території;
- врахування існуючих червоних ліній;
- формування об'ємно - просторової композиції;

Дані нормативні містобудівні вимоги в даному ДПТ дотримуються.

## Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

В межах території проектування запроектовано 3 ставки з прибережно - захисною смугою 25м.

Території зелених насаджень в межах села представлені в основному зеленими зонами за рахунок яких відбувається рекреація місцевого населення.

Також значний інтерес мешканців привертають наявні в даному регіоні об'єкти водного фонду, які розташовані в межах транспортної доступності.

На території опрацювання ДПТ відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

## Обмеження у використанні земельної ділянки.

Відповідно до існуючої містобудівної документації даній території не передбачене певне цільове призначення. Але незважаючи на це детальним планом території прийнято до уваги наявні поряд існуючі містобудівні та природні обмеження виходячи з яких передбачено проектування даної ділянки. На ділянці, що проектується пропонується будівництво 3-х ставків, які згідно проекту пропонується для акумуляції навколишніх вод.

## Містобудівні умови та обмеження

1. Назва об'єкта будівництва – будівництво ставка-акумулюючої водойми та садових будинків
2. Інформація про замовника: Бібрська міська рада
3. Наміри забудови: будівництво ставка-акумулюючої водойми та садових будинків
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: на території Бібрської міської ради Львівської області
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: право власності на землю
6. Площа земельної ділянки: 1,435 га (діл. №1 – 0,96га), (діл. №1 – 0,475га)
7. Цільове призначення земельної ділянки: 01.03 для ведення особистого селянського господарства
8. Посилання на містобудівну документацію: схема планування території



Львівської області

9. Функціональне призначення земельної ділянки: ведення особистого селянського господарства
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: приведені у таблиці основних проектних показників
11. Гранично допустима висота будівель: 10м
12. Максимально допустимий процент забудови земельної ділянки: немає
13. Максимально допустима щільність населення: немає
14. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: не менше 6м від червоних ліній житлових вулиць до житла і не менше 3м від червоних ліній проїздів
15. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні зони): прибережна захисна смуга водойми - 25м, прибережна захисна смуга меліоративної каналізації - 1 і 5 м
16. Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується, до існуючих будинків та споруд: 8 м
17. Охоронні зони інженерних комунікацій: немає.
18. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: не вимагається
19. Вимоги щодо благоустрою: на ділянці провести комплексний благоустрій, що включатиме: очищення берегів від баговиння, водоростей і корчів, провести очищення дна від брухту та інших предметів.
20. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: забезпечити безперешкодний під'їзд до ділянки, влаштувати пішохідні доріжки та тротуари.
21. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю паркомісць: немає
22. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: немає

Функціональне зонування території детального плану.

Згідно намірів замовника та проектного рішення даного детального плану території проєктована територія складається з:

1. Існуюча ділянка №1 площею 0,96 га, для будівництва та обслуговування ставка-акумуючої водойми та садових будинків;
2. Існуюча ділянка №2 площею 0,4750 га, для будівництва та обслуговування ставка-акумуючої водойми.

Територія, на яку розробляється ДПТ, площею 1,435 га, розташована в межах Бібрської міської ради. З усіх сторін відносно проєктованих ділянок розташовані

території для сільськогосподарського призначення.

Водойма на перспективу буде використовуватись для акумуляції навколишніх вод.

Під'їзд до ділянки можливий від існуючого проїзду. Даний проїзд має виїзд до вулиці села, тому проектувана територія буде мати зручний транспортний зв'язок з іншими об'єктами села.

ДПТ розроблено з встановленням основних регламентів:

-визначення принципової планувальної структури території, для забезпечення транспортного та зв'язок проектуваної ділянки з іншими ділянками;

-формування об'ємно-просторової композиції проєктованих ділянок;

Обмеженнями щодо планування та забудови ділянки:

- прибережна захисна смуга ставків– 25 м;

Дані нормативні містобудівні вимоги в даному ДПТ дотримуються.

<b>Техніко-економічні показники</b>		
<b>№п/п</b>	<b>Найменування</b>	<b>Показники</b>
1.	Площа ділянки №1	0,9600 га
2.	Площа ділянки №2	0,4750 га
3.	Площа забудови	0,0145 га
4.	Площа дзеркала води	0,4650 га
5.	Площа заощення	0,1 га
6.	Площа озеленення	0,8600 га

#### Забудова територій та господарська діяльність.

Основними транспортними артеріями даної території є існуюча вулиця, що проходить від вул. Суходільської вздовж р. Суходілка.

Господарська діяльність продиктована відповідно до побажань власників земельних ділянок.

Для осушення земельної ділянки сільськогосподарського призначення використовуватиметься проектувана акумулятивна водойма.

На ділянці для ведення особистого селянського господарства, площею 0,96 га передбачається будівництво та обслуговування ставка-акумуляуючої водойми та 2-х садових будинків, на ділянці площею 0,475 га – будівництво 2-х ставків-акумуляуючих водойм. Площа дзеркала води 0,4650 га.

Вивіз сміття буде відбуватись один раз на тиждень організацією або комунальним транспортом відповідно до угоди на регіональний полігон.

### Обслуговування населення.

Основою обслуговування населення проектованої забудови залишаються об'єкти загальноміського значення.

На північ та від території проектування наявні громадські об'єкти села Вільховець та на південь села Суходіл.

### Транспортна мобільність та інфраструктура.

Основою транспортної інфраструктури для ділянки, є існуючі вулиці та проїзди.

### Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

#### Електропостачання

Електропостачання об'єктів комунально-побутового і господарсько-виробничого призначення та житлових будинків населеного пункту здійснюється по існуючих ЛЕП- 10кВ від електромережі РЕМ через трансформаторні підстанції напругою 10/0,4кВ.

Розподіл електроенергії від трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ до споживачів села виконується по існуючих повітряних та, частково, кабельних лініях 0,38 і 0,22 кВ ДПТ не передбачено перенесення існуючих ліній електропередач, так як вони не несуть негативного впливу на прилеглі території.

Основними споживачами електричної енергії є зовнішнє електричне освітлення та проектовані садові будинки.

Електропостачання ділянки, яка призначена для обслуговування території акумуляуючої водойми передбачена від проектованої повітряної лінії електропередачі 0,4кВ, яку запроектовано поруч.

Слід передбачати верхньобічне освітлення. Освітлювальне обладнання має функціонувати у режимі освітлення території майданчика. Заборонено влаштування освітлювального обладнання на висоті менше ніж 2,5 м.

Розподілення електроенергії від трансформаторних підстанцій до житлової забудови передбачається проектованими повітряними лініями з самоутримними ізолюваними проводами (СП), які проходять по вулицях. Кількість та

переріз жил визначається на наступних стадіях проектування. В житлових кварталах залізобетонні опори типу СВ-95-2 встановлюються не рідше ніж через кожні 40м. Відгалуження від ЛЕП-0.4кВ до вводу в садибу виконується проводом типу СП-4 перерізом 2х16мм<sup>2</sup>.

Зовнішнє освітлення вулиць проектується світильниками з натрієвими лампами потужністю 150Вт. Управління зовнішнім освітленням здійснюється в автоматичному режимі від фотореле трансформаторних підстанцій 10/0,4кВ, а також в дистанційному режимі відповідно до СНиП 2.01.53-84. «Світлове маскування населених пунктів та об'єктів народного господарства».

Блискавкозахист будівель повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-008.

Система заземлення для мережі 0,4кВ прийнята типу TN-C-S.

Для захисного заземлення передбачається влаштування контуру заземлення, який прокладається з полосової сталі довкола садових будинків або виконується з вертикальних електродів розташованих поруч з вводом в будівлю. Опір розтіканню струму в заземлюючому пристрої в будь-яку пору року не повинен перевищувати 4 Ом.

Даний об'єкт проектування, а саме садові будинки, передбачається підключати на перспективу до проєктованих мереж водопостачання села. Каналізування передбачається за допомогою проєктованих локальних очисних споруд типу «Біотал».

### Інженерна підготовка території

Рельєф ділянки характеризується ухилом у північному напрямку. Перепад відміток території опрацювання становить від 313,43 м на південному заході до 295,28 м на північному сході.

Фізико-геологічні явища та процеси несприятливі для будівництва – відсутні.

Категорії ґрунтів за сейсмічними властивостями – II (табл.1.1 ДБН В.1.1-12:2006).

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 0,8 м.

В склад заходів по інженерній підготовці території включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на основі проєктного плану.

На схемі інженерної підготовки території приведені напрямки і величини ухилів проєктованих вулиць, а також проєктовані та існуючі відмітки проїжджої частини вулиць на перехрестях. Проєктом передбачено максимальне збереження існуючого рельєфу.

## **2. Звіт про стратегічну екологічну оцінку.**

Детальним планом території передбачено дотримання необхідних нормативних відстаней від проєктованих об'єктів до існуючої житлової забудови.

Основними джерелами забруднення є сміття яке утворюється в наслідок людської діяльності та місця паркування автотранспорту. Вивіз сміття повинен відбуватись один раз на тиждень організацією або комунальним транспортом відповідно до угоди на регіональний полігон.

Детальним планом території передбачено дотримання необхідної нормативних відстаней .

При розробці заходів по охороні навколишнього середовища слід забезпечувати скорочення виділення шкідливостей в атмосферу, у водні джерела та в ґрунт шляхом застосування найбільш досконалих технологій, а також дотримання санітарно-гігієнічних відстаней від джерел виділення шкідливостей до поселень, які визначені нормами технологічного проєктування.

На території опрацювання ДПТ відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі – території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природного фонду.

## **3. База геоданих.**

Проектні рішення даного детального плану території виконані на топографічному плані місцевості масштабу 1:1000 виконаному в 2024 році ФОП Корда Б. В межах знімання нанесено обмінний файл існуючих, сформованих ділянок проєктування що передбачається до зміни цільового призначення.

На аркушах детального плану території відображено базові геопросторові дані до яких відносяться:

- 1) системи відліку координат і висот;
- 2) водні об'єкти;
- 3) населені пункти, в тому числі їх вулично-дорожню мережу;
- 4) будівлі та споруди;
- 5) автомобільні дороги;
- 6) інженерні комунікації;
- 7) земний покрив та ґрунти;
- 8) земельні ділянки;
- 9) реєстри вулиць та адреси об'єктів;
- 10) географічні назви;
- 11) цифрову модель рельєфу;
- 12) ортофотоплани.

До тематичних геопросторових даних належать усі види геопросторових даних, що створюються на основі базових геопросторових даних, або як самостійні набори даних.

#### **4. План реалізації детального плану території.**

Заходи щодо реалізації намірів ДПТ наступні:

А. Будівництво водойми, влаштування пішохідних доріжок.

Б. Будівництво садових будинків

В. Встановлення малих архітектурних форм, елементів благоустрою та озеленення території

