

ФОП Чеберяк Ю.В.

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: arhcherkassy@i.ua

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

в межах земельної ділянки ОСТ «Славутич» з прилеглою до нього територією в адміністративних межах Золотоніської міської ради, за межами села Коробівка.

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ,
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

63 - 21 - ПЗ

м. Черкаси, 2022 р.

ФОП Чеберяк Ю.В.
Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: arhcherkassy@i.ua

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
в межах земельної ділянки ОСТ «Славутич» з прилеглою до
нього територією в адміністративних межах Золотоніської
міської ради , за межами села Коробівка.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ,
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

63 - 21 - ПЗ

ФОП

Ю.В. Чеберяк

ГАП

Ю.В. Чеберяк

СКЛАД ПРОЕКТУ									
Номер тому	Позначення	Найменування					Примітка		
I	63 - 21 - ПЗ	Пояснювальна записка (текстові матеріали ДПТ)					ФОП Чеберяк		
I	63 -21- ДПТ	Графічні матеріали детального плану території					ФОП Чеберяк		
						63 - 21 - СП			
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	СКЛАД ПРОЕКТУ	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Чеберяк					ДПТ	1	1
Розробив		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Н. контр.									

Підтвердження ГАПа

«Детальний план території в межах земельної ділянки ОСТ «Славутич» з прилеглою до нього територією в адміністративних межах Золотоніської міської ради, за межами села Коробівка» розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту

/Чеберяк Ю. В./

Відомість учасників проектування.

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
ДПТ	ГАП	Чеберяк Ю. В.	
	Розробник	Чеберяк Ю. В.	
	Норм. контроль		

						63 - 21 - ПД		
Зм	Кільк	Арк.	№док	Підпис	Дата	Підтвердження ГАПа Відомість учасників проектування.		
						ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк				ФОП Чеберяк Ю. В.		
Розробив		Чеберяк						
Н. контр.								

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

1. Підстави та мета розробки детального плану території.

Проект « Детальний план території в межах земельної ділянки ОСТ « Славутич» з прилеглою до нього територією в адміністративних межах Золотоніської міської ради , за межами села Коробівка» розроблений на підставі :

Рішення Золотоніської міської ради від 27.07.2021 року № 10-57/VIII «Про розробку детального плану території в межах земельної ділянки ОСТ « Славутич».

Завдання на розроблення детального плану території, затвердженого замовником - виконкомом Золотоніської міської ради.

Даний проект детального плану території розроблений з метою :

- уточнення положень планувальної структури Золотоніської територіальної громади в районі існуючого об'єднаного садівничого товариства «Славутич», за межами населеного пункту, в адміністративних межах колишньої Коробівської сільської ради;
- обґрунтування та визначення загальних параметрів (конфігурації, площі та меж) території товариства з урахуванням ситуації, що склалась.
- розроблення планувально - просторової організації забудови проектної території після проведених робіт по інженерній підготовці та облаштуванню відкритих дренажних каналів з розподілом її на окремі земельні ділянки;
- визначення та встановлення планувальних обмежень з наданням пропозицій щодо освоєння і розвитку прилеглих територій згідно з державними будівельними та санітарно - гігієнічними нормами і правилами, водоохоронними та екологічними вимогами, уточнення містобудівних умов і обмежень для будівництва і реконструкції будівель та споруд на зазначеній території.

2.Перелік вихідних даних.

Рішення Черкаської обласної ради народних депутатів від 30.07.1987 року № 205 «Про відведення земель для державних і громадських потреб» для розміщення колективних садів з планом відводу земельної ділянки М 1:10000.

Проект відведення земельних ділянок площею 75,9 га Черкаському об'єднанню «Облагробуд» та організаціям Золотоніського району під розміщення

колективних садів за рахунок землекористувачів Золотоніського району Черкаської області, виконаний Черкаською філією інституту «Укрземпроект» у 1987 році.

Лист управління Держземагенства у Золотоніському районі від 03.03.2014 року № 437/06-11 про земельні ділянки, які обліковуються за ОСТ «Славутич» відповідно до земельно - облікових даних.

Робочий проект «Захист земель об'єднаного садівничого товариства «Славутич» від підтоплення, затоплення, заболочення на площі 38,2715 га, в адмінмежах Коробівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області.

Лист Державного агентства водних ресурсів України від 24.02.2015 року №902/9/11-15 «Про розгляд робочого проекту «Захист земель об'єднаного садівничого товариства «Славутич» від підтоплення, заболочення, висушення на площі 38,2715 га, в адмінмежах Коробівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області».

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, відведених в постійне користування «Черкаському об'єднанню «Облагробуд» та організаціям Золотоніського району», в адміністративних межах Коробівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області (за межами населеного пункту), що розроблена ПП «Землемір» у 2017 році.

Лист Державного агентства водних ресурсів України від 23.02.2018 №167/ЧР/30-18 щодо розгляду технічної документації із землеустрою, розробленої ПП «Землемір».

Розпорядження Золотоніської райдержадміністрації від 05.11.2018 № 282 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, відведених в постійне користування «Черкаському об'єднанню «Облагробуд» та організаціям Золотоніського району, в адміністративних межах Коробівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області (за межами населеного пункту).

Топоплан земельної ділянки М 1:2000, виконаний у жовтні - листопаді 2021 року ФОП Іванча О.Д. Система координат Державна, система висот

Балтійська.

Натурні обстеження, фотофіксація існуючого стану території, наміри забудовника.

3.Перелік графічних матеріалів детального плану території.

Аркуш ДПТ-1

Ситуаційний план розміщення проектної території. Схема розташування території у планувальній структурі Золотоніської територіальної громади. Космічне знімання проектної території.

Аркуш ДПТ-2

Зведений інвентаризаційний план земельних ділянок, відведених Черкаському об'єднанню «Облагробуд» та організаціям Золотоніського району для розміщення колективних садів.

Аркуш ДПТ-3

Генеральний план проекту «Захист земель ОСТ «Славутич» від підтоплення, затоплення, заболочення на площі 38,2715 га».

Аркуш ДПТ-4

План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель. М1:2000.

Аркуш ДПТ-5

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, функціональне зонування території, план червоних ліній, схема інженерної підготовки та благоустрою. М 1:2000. Поперечні профілі вулиць та проїздів. Основні показники.

4. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.

Село Коробівка виникло в середині XVII століття. Названо за прізвищем першого поселенця - козака Короба. В історичних документах згадується вперше у 1681 році, як козацьке село Домантівської сотні.

Коробівка до жовтня 2020 року була центром Коробівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області, а зараз включена до складу Золотоніської міської об'єднаної територіальної громади з центром у місті Золотоноша - четвертому за чисельністю в Черкаській області, важливому промисловому, економічному та культурному центрі черкаського лівобережжя, яке з жовтня 2020 року стало центром об'єднаного району, до

складу якого ввійшли три колишніх райони області – Золотоніський, Дробівський і Чорнобаївський.

Село Коробівка розташовано за 10 км на південний захід від м.Золотоноша у Дніпровій заплаві на березі Кременчуцького водосховища, яке омиває територію села з південної та західної сторони. Поруч із селом зі східної сторони проходить автодорога О240505-2, яка починається від автодороги Н-16 в районі села Благодатне (після закінчення дамби через Кременчуцьке водосховище), і веде через села Кедина Гора та Вільхи до м. Золотоноша. Відстань від села до обласного центру становить 25 км. З південного сходу село оточують лісові масиви, а із заходу прилягають сільськогосподарські угіддя та рекреаційні території (для колективного та індивідуального садівництва і закладів відпочинку).

На території села розташовані і працюють 5 сільськогосподарських підприємств, в тому числі СТОВ « Птахоплемзавод «Коробівський», СТОВ «Надія», «Золотоніське звірогосподарство,ТОВ». На сьогодні в селі проживає 1090 мешканців у 430 житлових будинках. В селі функціонують: Будинок культури зі спортивним залом, бібліотека, загальноосвітня школа, дитячий садок, ФАП, магазини, кафе. Значну частину території села займають бази відпочинку та рекреаційні заклади.

Природні умови села та прилеглої до нього території характеризуються помірно - континентальним кліматом з м'якою зимою та теплим літом. Згідно з фізико – географічним районуванням територія знаходиться в III кліматичній зоні (лісостепова), а по архітектурно-будівельному кліматичному районуванню в I Північно-західному районі.

середньорічна температура повітря	+6,7°
нормативна зимова температура	-22°
абсолютний мінімум температури	-37 °
абсолютний максимум температури	+34 ° С
нормативна глибина сезонного промерзання ґрунту	108 см
середньорічна кількість опадів	526 мм

переважний напрямок вітрів: взимку - південно – західний; влітку - північно - західний.

Останній (діючий) генеральний план села Коробівка був розроблений Українським науково-дослідним та проєктно - вишукувальним інститутом «УкрНДІземпроект» у 1990 році та затверджений рішенням виконкому Черкаської обласної ради від 28.05.1991року № 112. Схема планування території Золотоніського району розроблена у 1986 році.

Територія об'єднаного садівничого товариства «Славутич», щодо якої розробляється даний детальний план, знаходиться у південно-західній частині Золотоніської міської громади на відстані 1 км на захід від села Коробівка. Територію з півночі обмежує автодорога від Коробівки до села Комарівка. Із заходу розташовані садівничі товариства «Будівельник», «Хвиля» та «Прибій». З північного заходу та сходу прилягають ділянки, надані для індивідуального та колективного садівництва. Частина цих ділянок, що перебувають у приватній власності, на півночі вклинюється безпосередньо у територію товариства. З південно-східної сторони поруч розташований міжгосподарський дренажний канал, який відмежовує ділянки для садівництва від ділянок для ведення особистих селянських господарств та сінокосіння. З південної сторони проходить під'їзна дорога, яка відділяє територію товариства від заплави водосховища. На півдні та південному заході знаходяться заплави (затоки) Кременчуцького водосховища з нормативною прибережною захисною смугою шириною 100 м від відмітки 81,0 м (нормальний підпертий рівень), що «накриває» деякі ділянки вже освоєної західної частини території товариства, які перебувають у приватній власності.

Під'їзд до садівничого товариства «Славутич» здійснюється від села Коробівка по двох дорогах з північної та південної сторін. На територію товариства є декілька заїздів з півночі та півдня. По території прокладена повітряна лінія електропередачі 10 кВ, яка має охоронну зону 10 м по обидва боки.

Раніше територія, на якій зараз розташовано об'єднане садівниче товариство «Славутич», перебувала в адміністративних межах Коробівської сільської ради. Значна її частина уявляла собою відносно рівну поверхню мілководдя Кременчуцького водосховища із великою кількістю водних блюдець, заболочених понижень, що поросли травою, очеретом та чагарниками, з окремими масивами сіножатей і пасовищ.

5. Комплексна оцінка існуючого використання території, стану навколишнього середовища, інженерної підготовки і благоустрою території, планувальних обмежень.

Освоєння проектною територією почалось після прийняття рішення виконкому Черкаської обласної ради від 30.07.1987 року № 205 «Про відведення земель для державних і громадських потреб», яким були затверджені матеріали відведення земельної ділянки площею 75,9 га (в т.ч. 18,4 га пасовищ

Держплемптахозаводу с. Коробівка і 57,5 га земель державного запасу – мілководдя Кременчуцького водосховища) для розміщення колективних садів підрозділам Черкаського об'єднання «Облагробуд» та підприємствам і організаціям Золотоніського району. Відповідний проект відведення земельних ділянок був виконаний Черкаською філією інституту «Укрземпроект» у 1987 році (договір від 04.05.1987 №790), погоджений дирекцією Держплемптахозаводу, управлінням експлуатації Кременчуцького водоймища та схвалений виконкомом Золотоніської районної ради. При цьому передбачалась необхідність створення з південної сторони території для садівництва *намивної* прибережної захисної смуги шириною 100 метрів від Кременчуцького водосховища, без права її забудови.

На підставі цих матеріалів інститутом «Черкасагропроект» у цьому ж році було розроблено «*Проект організації і забудови території садівничого товариства*», яким передбачалась інженерна підготовка із суцільним намивом всієї території та облаштуванням дренажно - поливочного каналу вздовж центральної частини товариства. Однак даний проект було реалізовано лише частково, під час формування і забудови першої черги.

В першу чергу для садівництва, починаючи з 1987 року, була освоєна південно-західна частина виділеної ділянки (так званий Старий Славутич), орієнтовною площею 20 га, яка відмежовувалась від основної території природною водоймою, розташовувалась на підвищених ділянках і не потребувала складної інженерної підготовки. Решта території товариства розміщувалась на землях колишнього мілководдя Кременчуцького водосховища, які було відокремлено від нього насипною дамбою у процесі будівництва під'їзної дороги до першої черги товариства від села Коробівка. Ця частина території тривалий час, до 2014 року, залишалась у природному стані, фактично без змін. А намив прибережної захисної смуги шириною 100 метрів від заток Кременчуцького водосховища, що було умовою відведення і надання земельної ділянки, так і не був виконаний.

У 2007 році з метою уточнення змін, що відбулись на території товариства за період його функціонування, була розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки площею 55,2715 га в натурі (на місцевості) в межах існуючого проекту відведення земельної ділянки ОСТ «Славутич» для ведення колективного садівництва в адміністративних межах Коробівської сільської ради, яку було затверджено розпорядженням Золотоніської районної державної адміністрації від 26.12.2007 року № 586.

Відповідно до листа управління Держземагенства у Золотоніському районі від 03.03.2014 року № 437/06-11 станом на 01.01.2014 року за ОСТ « Славутич»

обліковувались земельні ділянки загальною площею 55,2715 га, в тому числі за угіддями: 9,55 га – багаторічні насадження; 0,85 га – забудовані землі кемпінгів, будинків для відпочинку або проведення відпусток; 1,40 га – забудовані землі вулиць, набережних, площ; 43,4715 га – відкриті (низинні) заболочені землі.

У 2014 році на території товариства, яка залишалась до цього фактично у природному стані, були розпочаті роботи по реконструкції (підчистки) існуючих відкритих водойм та будівництву нових каналів з паралельним гідронамивом прилеглої території з метою *пониження рівня ґрунтових вод та підняття існуючої поверхні прилеглої до каналів території* для організації поверхневого стоку. Проведення зазначеної інженерної підготовки на *неосвоєній* раніше території відкритих заболочених земель *колишнього* мілководдя Кременчуцького водосховища, яка уявляла собою до цього поверхню із великою кількістю заболочених понижень, водних блюдець з окремими масивами сіножатей і пасовищ, що поросли травою, очеретом і чагарниками, надало можливість створити відповідну планувально - просторову структуру території з влаштуванням проектних земельних ділянок для ведення колективного та індивідуального садівництва і забезпечити умови для зведення на них необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Роботи виконувались на підставі робочого проекту «Захист земель об'єднаного садового товариства « Славутич» від підтоплення, заболочення, осушення на площі 38,2715 га в адмінмежах Коробівської сільської ради Золотоніського району», що був розроблений ДП «Черкаський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»(див. аркуш 3). Заплановані проектом заходи передбачали очищення існуючих водойм від замулення та високорослої болотної рослинності, будівництво нових каналів загальною довжиною 4,3 км, намив і формування садових ділянок. Даний проект *позволив уникнути суцільної підсіпки або намиву території для її освоєння*, значно зменшив обсяги земляних робіт і втручання у навколишнє середовище, що повинно було суттєво покращити екологічний, санітарний та гідрологічний стан території, її ландшафтну та рекреаційну привабливість. *Департамент екології та природних ресурсів Черкаської облдержадміністрації*, розглянувши проект, листом від 07.08.2014 року №03/3676 повідомив, що надання дозволу на проведення земляних механізованих робіт з метою захисту земель ОСТ «Славутич» не належить до його повноважень. Зазначений проект направлявся також на розгляд до *Державного агентства водних ресурсів України*, яке листом від 24.02.2015 року № 902/9/11-15 повідомило, що він *не підлягає погодженню з агентством, тому що роботи виконуватимуться на території садівничого товариства «Славутич» , яка не віднесена до земель водного*

фонду (дивись лист у додатку). За інформацією Департаменту з питань цивільного захисту та оборонної роботи Черкаської облдержадміністрації факти та умови проведення зазначених гідротехнічних робіт перевірялись комісійно Золотоніською районною державною адміністрацією спільно з Золотоніським міськрайонним відділом УМВС України в області та Державною екологічною інспекцією у Черкаській області з виїздом на місце 27.01.2015 року, однак порушень не встановлено. Тому роботи по реалізації вищезазначеного проекту були продовжені.

Після виконання основних обсягів робіт по інженерній підготовці території протягом 2014-2016 років, приватним підприємством «Землемір», на підставі розпорядження Золотоніської районної державної адміністрації від 24 березня 2016 року № 58 « Про надання дозволу на проведення інвентаризації земель» на клопотання ОСТ « Славутич», була розроблена технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, відведених в постійне користування «Черкаському об'єднанню « Облагробуд» та організаціям Золотоніського району», в адміністративних межах Коробівської сільської ради Золотоніського району Черкаської області». Дана документація була розглянута завідувачем сектору Державного водного агентства України у Черкаській області Коваленком В., якій листом від 23.02.2018 № 167/ЧР/30-18 зазначив, що її погодження не належить до компетенції Держводоагентства, тому що ділянку не віднесено до земель водного фонду. Після розгляду в установленому чинним законодавством порядку вищезазначена технічна документація була затверджена розпорядженням Золотоніської райдержадміністрації від 05.11.2018 року № 282. Вона зафіксувала фактичні, на той час, межі садівничого товариства, стан та цільове призначення земельних ділянок, їх розміри, правовий статус після проведення робіт по влаштуванню дренажних каналів і організації території товариства з моменту її відведення в постійне користування у 1987 році для розміщення колективних садів(див. аркуш 2). При цьому зазначеною документацією встановлено, що частина території , що виділялась раніше для колективних садів підрозділам Черкаського об'єднання «Облагробуд» та підприємствам і організаціям Золотоніського району, в подальшому була надана у власність для індивідуального садівництва іншим юридичним та фізичним особам без належного обґрунтування. Внаслідок цього загальна площа об'єданого товариства «Славутич» зменшилась більш ніж на 5 га і становила 70,6566 га.

Відповідно до вищезазначеної інвентаризаційної технічної документації загальна площа ділянок, які входили станом на листопад 2018 року до ОСТ «Славутич», становила 70,6566 га, в тому числі : 53,0789 га – земельні ділянки

не надані у власність чи користування; 13,7134 га – земельні ділянки надані у власність, на які присвоєні кадастрові номери; 0,2429 га – земельні ділянки надані у власність, на які не присвоєні кадастрові номери; 3,6214 га – ділянки, які використовувались без документів, що посвідчують право на них.

При цьому, згідно з матеріалами інвентаризації склад угідь на території товариства був такий: сіножаті - 26,4693га; пасовища - 1,3714 га; багаторічні насадження - 18,1898 га; малоповерхова забудова - 0,4968 га; болота - 17,9898 га; інші лісовкриті площі - 0,3271 га; вулиці та бульвари, набережні, площі - 5,7786 га; землі, які використовуються для технічної інфраструктури – 0,0161 га; землі під сільськогосподарським та іншими господарськими будівлями і дворами - 0,0177га.

Станом на початок розробки даного детального плану роботи по влаштуванню каналів та наміву ділянок на території товариства в основному фактично завершені. Створена мережа відкритих водних каналів загальною протяжністю 6,7 км, а відмітки поверхні землі садових ділянок становлять 82,5 - 83,3 м у Балтійській системі висот.

Планувальна структура першої черги товариства у південно - західній його частині (так званий Старий Славутич) вже повністю сформована і в основному забудована садовими будинками та господарськими будівлями і спорудами. Переважна більшість ділянок знаходиться у приватній власності з цільовим призначенням для ведення індивідуального садівництва. Лише деякі ділянки перебувають тут в стадії освоєння. На решті (основній) території товариства, де були проведені роботи з будівництва каналів та інженерної підготовки, частина території вже розподілена на окремі ділянки, які передані у власність. На них ведуться роботи з інженерного облаштування, берегоукріплення та будівництва садових будинків і господарських будівель однак без відповідно оформленої документації. Планувально - просторова організація цієї частини території товариства ще не завершена.

Стан навколишнього середовища на території, що розглядається детальним планом, на даний час добрий, тому що ніякої виробничої та іншої шкідливої господарської діяльності навколо неї не проводиться. Джерелом забруднення атмосферного повітря є автомобільний транспорт та господарська діяльність на території самих ділянок, однак їх вплив на стан навколишнього середовища території мінімальний у зв'язку з відсутністю транзитного руху. *Основна екологічна проблема для території, що розглядається проектом – дотримання правил і нормативів охорони водних об'єктів, а саме: заток Кременчуцького водосховища, ставків та дренажних водних каналів.*

Зазначена територія не знаходиться в зоні впливу від об'єктів, віднесених до категорій, та населених пунктів, віднесених до груп з цивільного захисту. Однак ділянка підпадає у зону *можливого катастрофічного затоплення* при проривах гребель Дніпровського каскаду з утворенням хвиль прориву. Зони зсуву, селів, карсту та лавин відсутні. Проте територія перебуває у зоні можливого сильного радіоактивного забруднення (п. 3.10 ДБН В.1.22-4: 2019). Дана територія не є сейсмічно небезпечною, розрахункова інтенсивність можливих поштовхів і коливань становить 6 балів. Можливе виникнення надзвичайних ситуацій природного характеру, що пов'язані з метеорологічними явищами (атмосферні опади: сильний дощ, злива, великий град сильний снігопад; дуже сильний мороз або сильна спека). До початку будівельних робіт необхідно проводити обстеження місцевості на наявність у ґрунті вибухонебезпечних предметів. Відповідно до облікових даних управління ДСНС в радіусі 500 м від проектної території споруди цивільного захисту відсутні, але вони є на території села Коробівка.

Об'єктів культурної спадщини на проектній території не виявлено.

Ґрунти у північній частині ділянки товариства та прилеглих до нього територій, в районі колишніх пасовищ - піщано-легкосуглинкові на сучасному алювії. Верхні шари ґрунту у південній частині, до проведення робіт по влаштуванню дренажних каналів та наміву території, являли собою піщано - муло - торф'яну суміш (деградований ґрунт), нижче - піски. Ґрунтові води до освоєння території залягали на глибині 0-0,5м, але внаслідок осушення і наміву рівень ґрунтових вод знижений до 2,0-2,5 м від поверхні.

6.Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території.

Аналіз матеріалів наявної документації, публічної кадастрової карти та обстеження території на місці свідчить , що після проведення технічної інвентаризації , ситуація на території товариства « Славутич» певним чином змінилася. За період після 2018 року велика кількість ділянок, особливо на території «Старого Славутича» була приватизована для ведення індивідуального садівництва. Були проведені роботи по влаштуванню дренажних каналів на заболочених ділянках у північній та північно - східній частині товариства. Проведений частковий розподіл ділянок на намівній території. Проте значна частина земельних ділянок залишається не сформованою. Планувально - просторова організація території не завершена, не врегульовано багато правових земельних питань. Немає відповідної містобудівної, землевпорядної та проектної документації. Частина відкритих

дренажних каналів на півночі ділянки товариства побудована без відповідної документації і не врахована під час проведення інвентаризації.

Для забезпечення реалізації комплексного освоєння території і врегулювання містобудівних та землепорядних питань згідно з чинним законодавством, правління товариства «Славутич» звернулось до Золотоніської міської ради, як правонаступниці Коробівської сільської ради, з відповідним проханням. Золотоніська міська рада своїм рішенням від 27.07.2021 року № 10-57/VIII дала принципову згоду на реалізацію цих намірів, дозволивши виконавчому комітету міської ради виступити замовником розробки детального плану території ОСТ «Славутич» та прилеглої до нього території в адмінмежах Золотоніської міської ради за межами села Коробівка.

Тому метою даного детального плану території, враховуючи вимоги завдання на його розробку, яке затверджено виконкомом Золотоніської міської ради, як замовником, є уточнення положень планувальної структури території Золотоніської територіальної громади в районі, що прилягає з західної сторони до села Коробівка. Аналіз умов функціонування ОСТ «Славутич», обґрунтування конфігурації та остаточної площі території товариства, фіксація результатів проведених робіт по облаштуванню дренажних каналів та інженерній підготовці, розроблення планувально - просторової організації проектної території з розподілом її на окремі земельні ділянки, визначення та встановлення планувальних обмежень, згідно з державними будівельними нормами та санітарно - гігієнічними вимогами, уточнення містобудівних умов і обмежень на будівництво і реконструкцію будівель і споруд на зазначеній земельній ділянці з подальшим оформленням необхідної землепорядної та проектної документації. Надання пропозицій щодо функціонального призначення та освоєння прилеглих до ОСТ «Славутич» територій. При цьому потрібно забезпечити дотримання усіх державних містобудівних, будівельних, екологічних, санітарних та протипожежних норм і правил.

Функціональне призначення території в межах садівничого товариства зберігається і передбачається для ведення колективного та індивідуального садівництва.

Режим забудови території ділянки товариства встановити таким , що відповідатиме її фактичному цільовому призначенню. При цьому слід врахувати, що значна частина території товариства зайнята відкритими дренажними водними каналами з відповідними береговими смугами, які потребують певних обмежень господарської діяльності згідно з Водним та Земельним кодексами та іншими законодавчими і нормативними актами.

Даним детальним планом пропонується також освоєння земельної ділянки, що прилягає до північно - західної частини ОСТ «Славутич» для індивідуального садівництва (поз. XVI). Поруч з цією територією (південніше) знаходяться ділянки, які були свого часу надані у власність для ведення особистих селянських господарств (поз.VIII). Пропонується змінити їх цільове призначення на ділянки для індивідуального садівництва та ввести до складу садового товариства «Будівельник». До складу цього товариства доцільно ввести і ділянки, які розташовані на південний схід від нього, на території ОСТ «Славутич», але відокремлені від неї існуючим дренажним каналом, тому що під'їзд до них може бути здійснений тільки через територію СТ « Будівельник».

Для індивідуального садівництва може бути використана також ділянка, що знаходиться у південно – східній частині проектної території (поз. XV). Крім того, тут можна розташувати спортивні та ігрові майданчики. Ділянка прилягає до під'їзної дороги від села Коробівка та до існуючого магістрального дренажного каналу з береговою смугою 10 метрів. Зараз ділянка заболочена з великою кількістю водних блюдець, що поросли травою, очеретом та чагарниками. Тому ця територія, а також вищезазначені ділянки поз. XVI та поз.VIII, потребують для освоєння за новим цільовим призначенням відповідної попередньої інженерної підготовки - підсипки або наміву до відміток поверхні не нижче 83,5 м у Балтійській системі висот та рівня ґрунтових вод не вище 2,5 м від поверхні (див. аркуш 5).

7. Переважні та допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки .

На земельних ділянках об'єднаного садівничого товариства «Славутич» та сусідніх ділянках, що передбачені для індивідуального садівництва, допускається розміщувати , будувати нові та реконструювати існуючі садові будинки, будівлі і споруди відповідного цільового призначення , в тому числі загального користування для забезпечення надійного та повноцінного функціонування товариства з дотриманням державних будівельних норм і правил, санітарних, екологічних та протипожежних нормативів за наявності дозволів, проектів та будівельних паспортів, одержаних і розроблених згідно з чинним законодавством.

Окремі садові ділянки з боку вулиці та сусідніх ділянок допускається огорожувати. Висоту огорожі слід приймати згідно з вимогами ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій» та правилами благоустрою Золотоніської територіальної громади. Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію садових

будинків на суміжних територіях . Огорожа ділянки не може виступати за червону лінію вулиці та за межі ділянки. Вздовж відкритих дренажних каналів встановлюється, відповідно до рішення Черкаської обласної ради від 10.02. 1994 № 17-21, *прибережна водоохоронна смуга (смуга відведення) шириною 5,0 м, яку забороняється надавати у приватну власність*. На ній забороняється розорювання земель, а також садівництво і городництво, будівництво будь - яких споруд (крім гідротехнічних, лінійних, гідрометричних, а також інженерно - технічних і фортифікаційних споруд).

Роботи по подальшому освоєнню території ОСТ « Славутич» можна проводити тільки *затвердження даного детального плану в установленому законодавством порядку(див. розділ 12 записки), розроблення на його основі проектів захисної дамби та наміву(див. розділ 8), виконання робіт по будівництву цих об'єктів*. Роботи по будівництву нових та реконструкції існуючих будівель, споруд, приміщень та майданчиків можна виконувати після розроблення та затвердження проектів землеустрою земельних ділянок по встановленню їх меж і цільового призначення , отримання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єктів будівництва (реконструкції) загального користування, розробки проектів, отримання будівельних паспортів на забудову окремих садових земельних ділянок та реєстрації повідомлень і декларацій в управлінні Державної архітектурно - будівельної інспекції Черкаської області.

7.1. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів на земельній ділянці садівничого товариства

1.Гранично допустима висота будівель	10,0 м
2.Максимально допустимий відсоток забудови окремих ділянок	50%
3. Максимально допустима щільність населення	не нормується
4. Мінімально допустимі відстані до червоних ліній вулиць	3,0м
5.Планувальні обмеження:	
прибережна захисна смуга Кременчуцького водосховища	100 м
прибережна захисна смуга навколо озера	25 м
смуги відведення водних каналів	5,0 м
смуга відведення магістрального дренажного каналу	10,0 м
охоронні зони пам'яток культурної спадщини, природно - заповідного фонду - відсутні.	
6. Охоронна зона :	
від повітряної лінії електропередачі 0,4кВ	2,0 м
від повітряної лінії електропередачі 10кВ	10,0м

8. Основні принципи планувально - просторової організації території, вулично - дорожня мережа, благоустрій, озеленення, інженерне забезпечення та заходи цивільного захисту.

Територія, щодо якої розробляється даний детальний план, знаходиться в південно-західній частині Золотоніської міської громади, на відстані 1км від окраїни села Коробівка. Транспортне сполучення з іншими територіями району та Золотоніської громади відбувається по дорогах через село.

Планувально – просторова структура району історично склалась, сформована існуючою мережею доріг та вулиць і не потребує кардинального втручання в його планувальну структуру і коригування. Вулично - дорожня мережа району достатньо розвинута і забезпечує зручний транспортний і пішохідний зв'язок з усіма іншими районами та територіями прилеглих існуючих товариств.

Мережа доріг і проїздів на території самого товариства потребує певного удосконалення з дотриманням нормативної ширини, влаштування роз'їзних майданчиків та майданчиків для розвороту у тупикових частинах проїздів, під'їзних майданчиків для забору води пожежними автомобілями (див. арк.5).

Електропостачання об'єктів на території товариства буде здійснюватись з підключенням до існуючих мереж. По території прокладена повітряна лінія електропередачі потужністю 10 кВ, побудовані трансформаторні підстанції та виконана розводка повітряних ліній 0,4 кВ. Водопостачання - від автономних свердловин або обсадних колодязів, каналізування – у місцеві очисні споруди (типу «Біотал» та інших сучасних технологій). Опалення приміщень передбачається автономне від котлів на твердому паливі або електричне.

Об'єктів, проектування яких відповідно до постанови КМУ від 09.01.2014 року № 6 здійснюється з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту, на території садівництва не передбачається. При цьому повинні бути враховані вимоги постанови КМУ від 27.09.2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту», ДБН В.2.5- 76: 2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення», наказу МВС України від 26.07.2017 року № 438 « Про затвердження Рекомендацій щодо проектування та розрахунку зони впевненого приймання звукового сигналу про небезпеку «УВАГА ВСІМ!». Під час розроблення робочих проектів будівництва об'єктів слід враховувати розрахункову інтенсивність можливих поштовхів і коливань до 6 балів. Керівництво та члени(мешканці) ОСТ « Славутич» , а також прилеглих до нього товариств, і господарі земельних ділянок для індивідуального садівництва

повинні бути поінформовані, про те, що їх території знаходяться в зоні катастрофічного затоплення внаслідок можливого прориву гребель Дніпровського каскаду, в першу чергу, Канівської ГЕС. Влаштування захисту від затоплення (обвалування інженерними спорудами) на даному етапі економічно недоцільно.

Розробляти окремий «Розділ інженерно - технічних заходів цивільного захисту» в складі даного проекту немає потреби. Відповідні заходи комплексного цивільного захисту садівничих товариств, які знаходяться поблизу села Коробівка, необхідно передбачити під час розроблення комплексного плану просторового розвитку території Золотоніської територіальної громади та коригування на його підставі генерального плану села Коробівка.

Проектом детального плану передбачено виконання комплексного благоустрою, інженерної підготовки та озеленення території з облаштуванням вулиць, під'їздів та підходів до будівель з твердим покриттям, а майданчиків - з різних типів спеціального та декоративного сучасного покриття. При цьому слід звернути увагу на необхідність *підсипки території садових ділянок, на яких існуючий рівень ґрунтових вод вище ніж 2,5 м від відмітки поверхні землі.*

З метою усунення впливу Кременчуцького водосховища на територію садівничого товариства через мережу відкритих водних каналів, а також зворотнього впливу від них на водосховище *пропонується влаштувати захисну дамбу, яке перекриє зв'язок каналів з водосховищем. Можливе місце розташування дамби дивись на аркуші 5.* Після цього вздовж відкритих дренажних каналів встановлюється, відповідно до рішення Черкаської обласної ради від 10.02. 1994 № 17-21, *прибережна водоохоронна смуга (смуга відведення) шириною 5,0 м, яку забороняється надавати у приватну власність.* На ній забороняється розорювання земель, а також садівництво і городництво, будівництво будь - яких споруд (крім гідротехнічних, лінійних, гідрометричних, а також інженерно - технічних і фортифікаційних споруд).

У південній частині проектної території, що розглядається детальним планом, вздовж під'їзної дороги від Коробівки необхідно передбачити налив шириною 100 метрів з відміткою поверхні 81,5 м, щоб зовнішня границя прибережної захисної смуги Кременчуцького водосховища на даній ділянці проходила за межами дороги і не заходила на територію ОСТ «Славутич». У західній частині, в районі першої черги товариства («Старого Славутича»), яка існує у такому вигляді вже більше 25 років, *пропонується також влаштувати налив, щоб відокремити існуючу затоку від водосховища. Це дозволить змінити статус затоки на окремий став, площею менше 3,0 га, зменшити прибережну смугу від нього до 25 метрів, віддалити берегову лінію водосховища і змістити зовнішню границю прибережної захисної*

смуги водосховища від території садівничого товариства за його межі (дивись поз. 15 на аркуші 5 графічної частини). Після реалізації цих заходів 98,3% території ОСТ «Славутич» (за винятком 14 існуючих приватизованих садових ділянок загальною площею 1,2 га, які знаходяться у Старому Славутичі), буде перебувати поза межами прибережної захисної смуги водосховища шириною 100 м. Для ділянок, що залишаються у прибережній смузі, необхідно забезпечити суворе дотримання встановленого режиму господарської діяльності і застосувати положення абзаців 2 та 3 підпункту 7 ст. 89 Водного кодексу України. Крім того, проектом пропонується, як варіант, виконання додаткового наміву (поз.16), який дозволить перенести (віддалити) берегову лінію існуючої затоки водосховища, що підходить також і до території СТ «Будівельник», на нормативну відстань 100 метрів від меж обох садових товариств (див. аркуш 5).

Роботи по будівництву захисної дамби та наміву для створення прибережних захисних смуг проводити тільки на підставі відповідних робочих проектів, розроблених і затверджених в установленому чинним законодавством порядку. Виконання цих робіт є обов'язковою умовою для можливості подальшого освоєння території об'єднаного садівничого товариства «Славутич» за його цільовим призначенням.

9. Заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Стан навколишнього середовища на території, що розглядається детальним планом, на даний час добрий, тому що ніякої виробничої та іншої шкідливої господарської діяльності на ній та навколо неї не проводиться. Фактично уся прилегла територія використовується для ведення колективного та індивідуального садівництва і відпочинку, а східна частина для особистих селянських господарств. Джерелом забруднення атмосферного повітря є автомобільний транспорт, проте вплив автотранспорту на стан навколишнього середовища території мінімальний у зв'язку з відсутністю транзитного руху.

З метою зменшення негативного впливу від експлуатації автотранспорту та іншої господарської діяльності необхідно забезпечити виконання таких заходів:

- своєчасно проводити роботи по облаштуванню, ремонту (відновленню) твердого покриття проїзних частин вулиць, проїздів, стоянок та майданчиків для зберігання автотранспорту;
- заборонити зберігання автомобілів на газонах та особливо на берегових смугах дренажних каналів;

- провести роботи по врегулюванню поверхневого стоку дощових вод з території садових ділянок, проїзних частин вулиць і проїздів, стоянок та майданчиків для зберігання автотранспорту;
- виконати благоустрій місць загального користування;
- проводити регулярне санітарне очищення та прибирання території та майданчиків, не допускати попадання нафтопродуктів у незахищений ґрунт, організувати регулярний збір, тимчасове зберігання та утилізацію відходів;
- суворо заборонити скидання неочищених стоків побутової та дощової каналізації у канали та прилеглі водойми; забезпечити каналізування побутових стоків виключно у місцеві локальні очисні споруди з застосуванням сучасних технологій; влаштування надвірних туалетів допускається за умови обладнання їх пудр - клозетами або, як виняток, водонепроникними вигребами.

Особливу увагу слід приділити дотриманню відповідного екологічного, санітарного режиму та господарської діяльності на території прибережної захисної смуги Кременчуцького водосховища шириною 100м, ставків - 25м та смуг відведення дренажних каналів шириною 5 м.

Це дозволить мінімізувати можливий негативний вплив від функціонування і експлуатації об'єктів на навколишнє середовище.

У зв'язку тим, що роботи по влаштуванню відкритих каналів виконані на території площею більше 20 га, а також враховуючи, що формування прибережних захисних смуг буде здійснюватись шляхом наміву територій на землях водного фонду, відповідно до пункту 2 частини 3 статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» такі види планованої діяльності підлягають оцінці впливу на довкілля, а даний детальний план території згідно зі ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» потребує проведення *стратегічної екологічної оцінки (СЕО)*. Вона розробляється як окремий розділ, проходить громадське обговорення разом з даним детальним планом території, входить до його складу і затверджується разом з ним. При цьому слід врахувати, що роботи по влаштуванню відкритих дренажних каналів вже виконані, і оцінка впливу на довкілля від їх функціонування повинна здійснюватись з урахуванням їх фактичної експлуатації.

Слід наголосити, що підприємства, установи і організації незалежно від їх підпорядкування і форм власності, діяльність яких призводить чи може призвести до погіршення стану довкілля, зобов'язані, відповідно до чинного законодавства, здійснювати постійний екологічний контроль за належними умовами експлуатації та станом своїх територій.

10.Заходи та наслідки реалізації детального плану території.

Реалізація заходів та положень, розроблених даним детальним планом території, надає можливість уточнити положення планувальної структури території Золотоніської територіальної громади в районі, що прилягає з західної сторони до села Коробівка, з урахуванням ситуації, що історично склалася. Визначити межі, конфігурацію та площу території ОСТ «Славутич», зафіксувати проведену інженерну підготовку. Створити повноцінну планувально – просторову структуру і організацію його території, дотриматись встановлених планувальних та гідрологічних обмежень, забезпечити умови щодо освоєння прилеглих територій відповідно до державних будівельних норм і правил, з дотриманням екологічних, санітарних та протипожежних нормативів.

При цьому слід наголосити, що виконання робіт по будівництву захисної дамби та наміву для створення відповідних прибережних захисних смуг (див. розділ 8) повинні бути *першочерговою і обов'язковою умовою* для можливості подальшого освоєння території садівничого товариства за його цільовим призначенням.

Режим використання території ОСТ «Славутич», прилеглих до нього територій та їх функціональне призначення діють увесь період реалізації положень детального плану та обов'язкові для врахування під час розроблення землепорядної документації. Положення даного ДПТ повинні бути враховані також при розробленні комплексного плану просторового розвитку території Золотоніської територіальної громади. Відповідно до п.10 Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.05 1996 № 486 (із змінами внесеними постановою КМУ від 21.04.2021 № 411) за межами населених пунктів межі водоохоронних зон визначаються згідно з проектами землеустрою та/або комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад. Тому під час розроблення цієї документації Золотоніській міській раді слід передбачити в її складі розроблення відповідного проекту меж прибережної захисної смуги Кременчуцького водосховища в тому числі і на території, що розглядається даним детальним планом. А потім вжити заходів щодо реалізації положень проекту.

11. Основні показники детального плану території.

Назва показника	Один. виміру	Кількість	Примітка
Територія в межах розробки проекту	га	195,0	в умовних межах
Територія садівничого товариства «Славутич» (по інвентаризації)	га	70,6566	Затверджена розпоряд. Золотоніської РДА від 05.11.2018 № 282
Території садівничого товариства «Славутич» (проектна)	га	69,21	після передачі ділянки XIX в СТ «Будівельник»
Площа відкритих дренажних каналів на території ОСТ «Славутич»	га	14,0	
Довжина вулиць та проїздів на території ОСТ «Славутич»	км	9,77	
Площа намівних територій (основна)	га	11,50	Перша черга
Площа додаткового варіанту намівної території	га	1,20	
Загальна кількість ділянок на території ОСТ «Славутич», в тому числі:	ділянка	543	
існуючих	ділянка	155	
приватизованих	ділянка	264	
проектних	ділянка	124	
Територія садівничого товариства «Будівельник» існуюча	га	8,20	
Територія садівничого товариства «Будівельник» проектна	га	11,35	після приєднання ділянок VIII та XIX

12. Порядок розгляду, погодження та затвердження детального плану території

Даний проект детального плану території, згідно зі статтею 20 Закону України « Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закону), підлягає розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради при відділі містобудівної діяльності та містобудівного кадастру

Департаменту будівництва Черкаської облдержадміністрації.

Після розгляду і схвалення , замовник – виконком Золотоніської міської ради забезпечує проведення його громадського обговорення в Порядку, передбаченому статтею 21 Закону та затвердженому постановою КМУ від 25.05.2011 року № 555 із змінами і доповненнями, внесеними постановами КМУ від 24.07.2013 року № 532 та від 23.01.2019 року № 45 разом з звітом про стратегічну екологічну оцінку (СЕО).

При цьому слід врахувати, що проект детального плану території та звіт про СЕО оприлюднюються на офіційному веб - сайті виконкому Золотоніської міської ради. Повідомлення про це публікується у друкованих засобах масової інформації (не менш як у двох) на вибір замовника і також на офіційному веб - сайті виконкому. Пропозиції громадськості до детального плану території та звіту про СЕО подаються у строк, який не може становити менш ніж 30 днів з дня оприлюднення проекту, а громадські слухання проводяться не раніше 10 днів з цього ж дня.

Після врахування , в установленому порядку, пропозицій та зауважень, висловлених під час громадського обговорення ,та доопрацювання в разі необхідності , проект детального плану території підлягає розгляду і затвердженню сесією Золотоніської міської ради (частина 8 статті 19 Закону та пункт 44.5 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року № 926).

Розглянутий і затверджений сесією Золотоніської міської ради детальний план території протягом п'яти робочих днів розміщується на офіційному веб - сайті ради разом з заходами, передбаченими для здійснення моніторингу наслідків реалізації проекту, довідками про консультації та про громадське обговорення, і про це повідомляється Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України.

Затверджений детальний план території стає частиною містобудівної документації даного району і є підставою для розроблення проектів на виконання робіт по будівництву захисної дамби та наміву для створення відповідних прибережних захисних смуг , розробки проектів землеустрою по встановленню меж та відповідного цільового призначення земельних ділянок, а також для видачі містобудівних умов та обмежень і будівельних паспортів для проектування будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів на території об'єднаного садівничого товариства «Славутич» та прилеглих територіях.

