**«Детальний план території, орієнтовною площею 10,2 га, для розміщення готельно – ресторанного комплексу з облаштуванням зони відпочинку населення, що розташована в межах існуючої водойми по вул. Яблунська в м. Буча Київської області»**

**Пояснювальна записка**

**Вступ**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **розробляється для ділянки** в межах існуючої водойми «Бучанський кар’єр»по вулиці Яблунська в м. Буча Київської області.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **розробляється на підставі рішення сесії Бучанської міської ради від 25.07.2019 р. за № 3699-62-VІІ.**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **розробляється на замовлення КП «Бучабудзамовник» згідно завдання на розробку матеріалів ДПТ.**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **розробляється для ділянки** **площею 10,2 га**, яка буде надана інвестору для забудови після затвердження проектної документації.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **розробляється згідно генерального плану м. Буча, розробленого ДП УДНДІПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю. М. Білоконя.**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ **розроблено з метою визначити планувальну структуру, функціональне призначення та параметри забудови ділянки** **для розміщення готельно – ресторанного комплексу з облаштуванням зони відпочинку населення, що розташована в межах існуючої водойми по вул. Яблунська в м. Буча Київської області.**

Проект ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ розроблений відповідно до нормативних і законодавчих документів:

* ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
* ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
* ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

1. **Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов**

Ділянка знаходиться в І Північно-західному районі архітектурно-будівельному кліматологічному районі. На острів можливо потрапити тільки з вулиці Яблунська пішки по мілководдю (вбрід). Тому на острові немає вулиць, доріг з твердим покриттям, забудови, червоних ліній.

Чисельність населення - 37 тисяч мешканців, але кількість жителів постійно збільшується ( у 1969 році проживало 17 тисяч мешканців) Місто постійно забудовує всі вільні ділянки житловими будинками, торговельно-розважальними центрами, кафе, ресторанами і т.і.

Водойма виникла на вулиці Яблунська, де колись було село Яблунька. На місці водойми був кар’єр глини для цегляного заводу. Коли розробники кар’єру перерізали водоносні шари грунту, кар’єр заповнився водою. Глибина водойми досягає місцями 65,0метрів. Посередині водойми знаходиться острів для якого ми розробляємо ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ. Водойма і острів штучні і тому що створені випадково, мають гарний краєвид. Для збереження цієї природньої краси та створення зони відпочинку для мешканців міста виникла необхідність запроектувати і побудувати такий об’єкт, який ми пропонуємо.

1. **Розташування території у планувальній структурі м. Буча**

Ділянка, на яку розробляється детальний план території розташована на півдні міста. Ділянки 10,2 га. 70% території – штучна водойма «Бучанський кар’єр». 30% - острів, на який можливо потрапити з півдня бродом.

1. **Існуюче використання території**

На північному і східному березі водойми розташовані гаражі. На півдні водойми розташована вулиця Яблунська за якою розташована садибна забудова. На західному березі водойми – луки. На острові забудова відсутня (будівель, споруд та об’єктів культурної спадщини – немає).

1. **Планувальні обмеження**

Західний берег і частина водойми попадають під вплив охоронної зони магістрального газопроводу. Східний берег і частина водойми – санітарно – захисна зона комунальних підприємств. На територію острова не впливають планувальні обмеження.

1. **Проектні наміри**

Якщо проектні наміри відображені в генеральному плані міста співпадуть з проектними намірами інвестора – наміри реалізуються.

Територію острова потрібно використовувати тільки як зону відпочинку з об’єктами для відпочинку та спорудами, які допомагають використовувати цю зону за призначенням.

На острові планується розташувати:

* Готель на 30 номерів.
* Ресторан на 50 місць.
* Бунгало на суші (на 2 особи) 4 шт.
* Бунгало на воді (на 2 особи) 5 шт.
* Сауни 3 шт.
* 2 відкритих басейни.
* Будинок для охорони.
* Будинок для адміністрації.
* Стоянка для автомобілів.
* Котельна.
* Трансформаторна.
* Артезіанська свердловина.
* Міст на острів.
* Майданчик з контейнерами для побутового сміття.
* Пляж.
* Спортивні майданчики.
* Центр водного спорту.

1. **Основні принципи планування та забудови території, формування архітектурної композиції**

Завдяки тому, що острів відокремлений від існуючої забудови навкруги, є можливість створити свою відокремлену архітектуру.

Основний принцип планування і забудови – вільне розташування об’єктів забудови, перевага функціональному використанню об’єктів забудови.

Основний принцип – поверховість забудови – два-три поверхи, сучасна архітектура.

Основний принцип – охорона та збагачення навколишнього середовища.

1. **Вулична мережа. Транспортне обслуговування. Організація руху транспорту, пішоходів. Розміщення автостоянок**

Навкруги водойми мережа вулиць лишається без змін. Після побудови мосту дорога зайде на острів і зупиниться на стоянці для автомобільного транспорту. Дорога з рухом по колу буде тільки для машин МНС, швидкої допомоги, завозу обладнання, ремонту і продуктів харчування. Острів буде пішохідним. Перешкод для людей з обмеженими можливостями не буде.

1. **Інженерне забезпечення. Розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.**

Вода буде постачатись з артезіанської свердловини. В структурі водопостачання можливо з’явиться станція очистки води і лабораторія якості води.

Електрозабезпечення планується від трансформаторної підстанції, яка буде розташована в середині острова.

Каналізування буде локальне в гідроізольовані ємності з подальшим транспортуванням до місць захоронення.

Теплопостачання передбачається від котельні на твердому паливі, яка буде розташована в центрі острова.

1. **Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.**

Не передбачається.

1. **Комплексний благоустрій з організацією розвитку зелених зон.**

Острів стане суцільною зеленою зоною з індивідуальним зеленим ландшафтом.

Тверде (асфальтобетонне) покриття дороги закінчиться мостом. Дороги будуть вкриті щебенем з гранітним бордюром.

Пішохідні доріжки будуть вкриті ФЕМ.

1. **Містобудівні заходи що до поліпшення стану навколишнього середовища.**

Артезіанська свердловина на острові буде мати свою захисну зону. Котельня буде на необхідній відстані від готелю та ресторану. Сміття буде збиратися в контейнери, які будуть на спеціальному майданчику. Сміття буде вивозитися спеціальним транспортом.

Регулярно будуть вивозитися каналізаційні стоки.

1. **Заходи щодо реалізації детального плану території.**

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 2 роки.

Примітка:

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19) у складі ДПТ може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

Даний проект землеустрою буде розроблено згідно окремої угоди ліцензованою землевпорядною організацією.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету Міністрів України.

Детальний план території не підлягає експертизі.

1. **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки.**

Вулиця Яблунська в межах існуючої водойми «Бучанський кар’єр», острів на існуючий водоймі, місто Буча Київської області. адреса або місце розташування земельної ділянки

Загальні дані:

1. Назва об’єкту будівництва. «Зона відпочинку з усіма інфраструктурними об’єктами для відпочинку по вулиці Яблунська в межах існуючої водойми «Бучанський кар’єр», острів на існуючий водоймі, місто Буча Київської області».
2. Інформація про забудовника. КП «Бучабудзамовник».
3. Інформація про інвестора. ТОВ «7 зірок».
4. Наміри забудовника та інвестора. Створити зону відпочинку з усіма інфраструктурними об’єктами для відпочинку по вулиці Яблунська в межах існуючої водойми «Бучанський кар’єр», острів на існуючий водоймі, місто Буча Київської області.
5. Адреса будівництва або місце розташування об’єкта. Вулиця Яблунська в межах існуючої водойми «Бучанський кар’єр», острів на існуючий водоймі, місто Буча Київської області.

Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою буде надана інвестору після затвердження **«Детального плану території, орієнтованою площею 10,2 га, для розміщення готельно – ресторанного комплексу з облаштуванням зони відпочинку населення, що розташована в межах існуючої водойми по вул. Яблунська в м. Буча Київської області».**

1. Площа земельної ділянки. 3,2 га.
2. Гранично дозволена поверховість – три поверхи.
3. Максимально дозволений відсоток забудови земельної ділянки.
4. Цільове призначення земельної ділянки - для забезпечення відпочинку мешканців.
5. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план міста Буча Київської області затверджений 17 березня 2015 року Рішенням Бучанської міської ради Київської області шістдесят сьомої сесії шостого скликання (друге засідання) № 2124. **«Детальний план території, орієнтованою площею 10,2 га, для розміщення готельно – ресторанного комплексу з облаштуванням зони відпочинку населення, що розташована в межах існуючої водойми по вул. Яблунська в м. Буча Київської області».**.
6. Функціональне призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування будівель і споруд зони відпочинку.
7. Основні техніко-економічні показники об’єкта будівництва визначити робочим проектом.
8. **Техніко-економічні показники**
9. **Площа острова – 3,2 га.**
10. **Площа забудови – 2245 кв. м.**
11. **Площа зелених насаджень – 2,8 га.**

Основні техніко-економічні показники об’єктів будівництва наведено в матеріалах ескізного проекту.