



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО

“СПЕЦІАЛІЗОВАНА ДЕРЖАВНА ЕКСПЕРТНА ОРГАНІЗАЦІЯ -
ЦЕНТРАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ”

ДП “УКРДЕРЖБУДЕКСПЕРТИЗА”

ДСТУ ISO 9001:2015

сертифікат на систему управління якістю від 29.01.2018 № 80038.01-18

бульвар Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133
www.ukrbudex.org.ua

тел/факс: +38(044) 281-60-57; тел: +38(044) 280-83-69;
e-mail: centr@ukrbudex.org.ua

**Детальний план території,
частини с. Приморське, бази відпочинку
по вул. Чорноморській, 15
в с. Приморське Голопристанського
району Херсонської області**

ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

Київ-2020



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО

“СПЕЦІАЛІЗОВАНА ДЕРЖАВНА ЕКСПЕРТНА ОРГАНІЗАЦІЯ -
ЦЕНТРАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ”

ДП “УКРДЕРЖБУДЕКСПЕРТИЗА”

ДСТУ ISO 9001:2015

сертифікат на систему управління якістю від 29.01.2018 № 80038.01-18

бульвар Лесі Українки, 26, м. Київ, 01133
www.ukrbudex.org.ua

тел/факс: +38(044) 281-60-57; тел: +38(044) 280-83-69;
e-mail: centr@ukrbudex.org.ua

Договір:
№ 00-0080-20/РМД

Замовник:
КО "Київзеленбуд"

Примірник №

**Детальний план території,
частини с. Приморське, бази відпочинку
по вул. Чорноморській, 15
в с. Приморське Голопристанського
району Херсонської області**

ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

В. о. директора

О. В. Берендєєва

Головний архітектор проекту

В. О. Олійник

Київ-2020

Містобудівна документація "Детальний план території, частини с. Приморське, бази відпочинку по вул. Чорноморській, 15 в с. Приморське Голопристанського району Херсонської області" розроблена ДП "Укрдержбудекспертиза" на територію загальною площею 2,9 га на замовлення КО "Київзеленбуд" згідно з рішенням тридцять дев'ятої сесії сьомого скликання Круглоозерської сільської ради Голопристанського району Херсонської області від 15.11.2018 № 475 "Про надання дозволу на розроблення детального плану території, частини с. Приморське, бази відпочинку по вул. Чорноморській, 15 в с. Приморське Голопристанського району Херсонської області" та відповідно до завдання на розроблення, затвердженого замовником.

Мета даної роботи – уточнення у більш крупному масштабі положень діючого генерального плану с. Приморське (Більшовик): формування принципів планувальної організації та просторової композиції забудови, визначення її параметрів, впорядкування під'їздів, розміщення місць паркування автомобілів, пропозиції щодо розвитку інженерної інфраструктури, охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення заходів санітарного та епідемічного благополуччя населення тощо.

Проект виконано відповідно до нормативно-законодавчої бази: Водного і Земельного кодексів України, Законів України: "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про основи містобудування", "Про благоустрій населених пунктів", "Про стратегічну екологічну оцінку"; чинних державних будівельних норм: ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території"; ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів", інших нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства розвитку громад та територій України, будівництва та житлово-комунального господарства України (Державного комітету України з будівництва та архітектури).

При розробленні ДПТ була використана затверджена раніше містобудівна документація: Генеральний план с. Більшовик (ВАТ "Херсон-Діпромисто"), затверджений рішенням X сесії V скликання Круглоозерської сільської ради від 21.09.2007 № 170; Схема планування території Херсонської області (ДП УДНДПМ "Діпромисто" ім. Ю.М. Білоконя), затверджена рішенням XXX сесії VI скликання Херсонської облради від 08.08.2014; Схема планування території узбережжя Чорного та Азовського морів в межах Херсонської області (ДП УДНДПМ "Діпромисто" ім. Ю.М. Білоконя), затверджена рішенням XI сесії VII скликання Херсонської облради від 03.03.2017 № 378.

ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ

Адміністративно село Приморське відноситься до Круглоозерської сільської ради. Село Круглоозерка знаходиться північніше Приморського на відстані приблизно 2 км. Відстань по дорогах загального користування до

районного центру м. Гола Пристань – 56 км, до обласного центру м. Херсон – 91 км.

Територія детального планування загальною площею 2,9 га, розташована по вул. Чорноморській, 15 у с. Приморське (Більшовик) Голопристанського району Херсонської області у південній прибережній частині села на узбережжі Чорного моря.

Відповідно до Схеми планування території Херсонської області, село Приморське (Більшовик) розташоване в оздоровчо-рекреаційній зоні "Чорноморська", де на 2036р. передбачається збільшення місць оздоровчих та рекреаційно - туристичних закладів до 9000.

Згідно з діючим Генеральним планом с. Приморське (Більшовик), за функціональним призначенням територія розробки ДПТ відноситься до рекреаційної зони.

База відпочинку КО "Київзеленбуд" межує:

- із західного боку – з територією бази відпочинку "Дельфін" (згідно з даними Державного земельного кадастру – кадастровий номер 6522383500:02:002:0026, цільове призначення ділянки – 07.01. для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення);

- із східного боку – з територією бази відпочинку "Риф" (згідно з даними Державного земельного кадастру – кадастровий номер: 6522383500:02:002:0023, цільове призначення ділянки – 07.01. для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення);

- з північного боку – з вул. Чорноморською (землі загального користування);

- з південного боку – з земельною ділянкою, на якій розташоване нерухоме майно (будиночки відпочинку), що перебуває у спільній частковій власності (по ½) Колективного виробничо-комерційного підприємства "ПОБУТСЕРВІС" та гр. Ковальної Клавдії Макарівни.

На ділянці проектування розташовані існуючі бази відпочинку, у т.ч. – земельна ділянка бази відпочинку КО "Київзеленбуд" площею 1,7181 га, частину якої (0,172 га) займає земельна ділянка, на якій розташоване нерухоме майно (будиночки відпочинку сезонного використання), що перебуває у спільній частковій власності (по ½) Колективного виробничо-комерційного підприємства "ПОБУТСЕРВІС" та гр. Ковальної Клавдії Макарівни (згідно з Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, номер інформаційної довідки 183143369 від 01.10.2019), частина вул. Чорноморської місцевого значення та прибережної смуги моря.

За КО "Київзеленбуд" зареєстровано 74 об'єкти нерухомого майна: 63 будинки сезонного літнього призначення, дитячий павільйон, склад, будинок коменданта, будинок охорони, літній душ, туалет, навіси, огорожа, сміттєзбірник, резервуар для води, водопровід та вимощення.

Кількість відпочивальників складає 120 осіб; кількість сезонних працівників – 13 осіб.

Нерухоме майно (будиночки відпочинку), що перебуває у спільній частковій власності (по ½) Колективного виробничо-комерційного підприємства "ПОБУТСЕРВІС" та гр. Ковальної Клавдії Макарівни, складає 4 сезонні будиночки відпочинку.

Територія бази відпочинку КО "Київзеленбуд" примикає до вул. Чорноморської, що сполучається з вул. Приморською – головною вулицею села, яка проходить через його центр і є під'їздом до Приморського з боку села Круглоозерка.

Ділянка має безпосередній вихід на узбережжя Чорного моря, що робить її привабливою і комфортною для відпочивальників.

В рекреаційній зоні, що склалася у с. Приморське, відсутній сформований центр загально-рекреаційного обслуговування. Окремі сезонні споруди закладів харчування та розважальних закладів, які влаштовуються вздовж прибережної смуги, не відповідають архітектурно-планувальним та санітарним вимогам, відсутнє нормальне транспортне обслуговування цих закладів.

Пляжна зона на даний час не упорядкована; в її межах відсутні елементи благоустрою, практично немає зелених насаджень загального та обмеженого користування.

Затвердженням генеральним планом с. Приморське (Більшовик) в прибережній зоні передбачена організація єдиної рекреаційної зони села з комплексним благоустроєм території та влаштуванням системи закладів і центрів загально-рекреаційного обслуговування.

Інженерна інфраструктура

Село Приморське має централізовану систему водопостачання, джерелом якого є артезіанські свердловини.

Водопостачання бази відпочинку здійснюється від сільського водопроводу, що прокладений по вул. Чорноморській. По території бази водопровід проходить вздовж центральної пішохідної алеї.

Каналізування. Система централізованого каналізування та очищення побутово-господарських стічних вод у с. Приморське відсутня. Скидання стічних вод від вбиральні та душової відбувається до вигрібного колодязю, що розташований в господарській зоні. Згідно з даними генерального плану, рідкі відходи вивозяться 7 разів на тиждень на очисні споруди с. Залізний Порт. Під'їзд ассенезаторських машин до колодязю забезпечується з вул. Чорноморської.

Дощова каналізація. На території бази відпочинку, як і в селі в цілому, системи дощової каналізації не існує. Дощові та талі води з майданчиків і пішохідних доріжок відводяться поверхневим способом на рельєф.

По території розробки ДПТ проходять повітряні та кабельні електромережі.

Санітарне очищення. Відходи накопичуються у сміттєзбірнику, що розташований в господарській зоні і має під'їзд з боку вул. Чорноморської. Видалення побутових відходів з території бази відпочинку забезпечується автоспогодарством КП "Круглоозерське" відповідно до укладеного договору.

Транспортне забезпечення. Територія бази відпочинку примикає до вул. Чорноморської, що, в свою чергу, сполучається з вул. Приморською – головною вулицею села, яка проходить з півночі на південь через його центр і є в'їздом до Приморського з боку с. Круглоозерка (обласна автодорога місцевого значення О-220809 Круглоозерка – Приморське).

Під'їзд до бази здійснюється з вул. Чорноморської, яка, згідно з генеральним планом с. Приморське (Більшовик) віднесена до житлових вулиць.

В'їзд для легкових автомобілів на територію бази – ґрунтовий. Перед парканом, з боку вулиці є невелика ґрунтова площадка, яка використовується як тимчасова автостоянка. Вхід для відпочивальників та персоналу на територію передбачено окремо, через хвіртку. Крім того, біля сміттєзбірника є ще одні ворота для обслуговування господарської зони.

Упорядкованих проїздів та автостоянок на території бази немає. Під'їзд до будиночків здійснюється по центральній пішохідній алеї; автомобілі відпочивальників зберігаються безпосередньо біля будинків для відпочинку.

На сьогодні зовнішні та внутрішні пасажирські перевезення с. Приморське забезпечують міжміські та приміські автобусні маршрути, що з'єднують село з обласним та районним центрами, а також з прилеглими населеними пунктами. В період пікового сезонного навантаження кількість відправлень автобусів та мікроавтобусів до с. Приморське різко зростає.

Облаштованої автостанції в селі немає. В районі ринку по вул. Приморській, в межах пішохідної доступності до бази відпочинку (460 м) є впорядкований зупинний пункт та каса попереднього продажу квитків на міжміські та приміські автобусні маршрути. Транспортне обслуговування безпосередньо бази забезпечується відомчими автобусами КО "Київзеленбуд" та індивідуальним автотранспортом.

Територія в цілому потребує комплексного облаштування та формування благоустрою. Під'їзди та підходи до території потребують впорядкування.

Електропостачання бази здійснюється кабельною лінією 0,4 кВ від електропідстанції 35/10 кВ "Приморська" ("Більшовик"), що розташована в районі вул. Приморської. Річне споживання електроенергії у 2018 р. – 392,56 тис. кВт×год. Постачальником електроенергії є ТОВ "Херсонська обласна ЕК".

Централізоване **газопостачання та опалення** відсутні. Для технічних та побутових потреб на базі використовуються газові балони зі скрапленим газом. Річні витрати газу у 2018 р. склали 2880,0 кг або 160 балонів.

Система планувальних обмежень на території розроблення ДПТ, яка регламентує прийняття проектних рішень:

- врахування вимог використання території нормативною прибережної захисної смуги моря, що потребує розробки проекту землеустрою: згідно ст. 88 Водного Кодексу України (із змінами) "У межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуєчої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води".

- зона санітарної охорони від водопроводу - 5,0 м в кожний бік від мережі;
- червоні лінії вул. Черноморська.

Охорона навколишнього природного середовища

За показниками екологічного розвитку у Голопристанському районі спостерігається одна з найкращих екологічних ситуацій в області.

Забруднення атмосферного повітря. За метеорологічними умовами с. Приморське відноситься до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря та умовно сприятливими умовами розсіювання промислових викидів (районування України за потенціалом забруднення). В проектних межах с. Приморське відсутні суттєві джерела забруднення повітряного басейну (рівень забруднення за даними районної санепідемстанції, згідно затвердженого генерального плану, не перевищує 0,8 ГДК). Епізодичним джерелом забруднення є автотранспорт, особливо – у літній сезон.

Стан водного басейну Чорного моря в районі с. Приморське в цілому відповідає санітарним вимогам. Здійснюється регулярний контроль за якістю води з боку відповідних установ.

Водокористування та водовідведення. Загальною проблемою водопостачання та водовідведення є значна зношеність водопровідних мереж та низький рівень розвитку каналізаційної мережі та локальних КОС в населених пунктах узбережжя. Зокрема, в с. Приморське відсутня централізована мережа каналізації.

Охорона ландшафту. Відсутня розроблена в установленому порядку проектна документація щодо встановлення в натурі меж прибережної захисної смуги Чорного моря. Території мало захищені від наявних небезпечних геологічних процесів (підтоплення, берегова абразія, затоплення).

Використання оздоровчих та рекреаційних ресурсів морського узбережжя

Голопристанський район має одні з найвищих показників природно-ресурсного потенціалу в Херсонській області.

Рекреаційні ресурси узбережжя Чорного моря є основою подальшого розвитку рекреаційно-оздоровчої та туристичної галузі як одного з найбільш перспективних напрямків економічної діяльності.

Лікувальні ресурси узбережжя – це і мулові сульфідні грязі, ропа. Озеро Прокопівське, розташоване з північно-західного боку від с. Приморське, багате на сульфідно-мулові лікувальні грязі і хлоридно - натрієву ропу.

Основним типом рекреаційних закладів на території с. Приморське Круглозерської сільської ради є бази відпочинку.

Планувальні обмеження

Система планувальних обмежень на території розроблення ДПТ, яка регламентує прийняття проектних рішень, представлена факторами, відповідно санітарної класифікації ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів": врахування вимог використання території нормативної прибережної захисної смуги моря, що потребує розробки проекту

землеустрою: згідно ст. 88 Водного Кодексу України (із змінами) "У межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води".

ОБГРУНТУВАННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Під час розробки детального плану території визначені планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними, санітарно-гігієнічними нормами, сформовані пропозиції щодо можливого розташування об'єктів будівництва з дотриманням вимог містобудівного, санітарного, екологічного законодавства.

У відповідності до завдання на розроблення, виходячи з комплексного еколого-містобудівного аналізу, планується реконструкція території рекреаційного закладу з урахуванням сучасних тенденцій в сфері будівництва.

Виходячи з потреби у території на 1-го відпочивальника $67,2 \text{ м}^2$, на земельній ділянці площею 1,5461 га можна вільно розмістити 230 осіб.

Кількість персоналу для обслуговування рекреаційного закладу приймаємо – 0,3 особи постійного персоналу на 1 місце, що орієнтовно складе 69 осіб.

Кількість одночасних відвідувачів на пляжах слід розраховувати з використанням коефіцієнтів одноразового завантаження пляжів, який визначається як відношення тих, що знаходяться на пляжі, до загальної кількості відпочивальників. Згідно п. 8.5.5 ДБН Б.2.2-12:2019 коефіцієнт одноразового завантаження пляжів для оздоровчих таборів – 1,0; довжина берегової смуги морського пляжу на одного відвідувача приймається не менше 0,2 м, що складає 46 м, або $5 \text{ м}^2 - 1150 \text{ м}^2$.

Відповідно проведених розрахунків, пропонується розміщення 12 двоповерхових будинків для відпочивальників зблокованих по два будинки з влаштуванням загальної сходової клітки між ними. У кожному поверху будинків передбачені номери для відпочивальників з окремими входами. Кожний номер обладнано санвузлом з душовою кабіною, унітазом та умивальником. На кожному поверху будинків передбачено влаштування кухні. Вздовж довгих сторін кожного будинку влаштовані: із західного боку – відкриті галереї з окремими входами до кожного номера, зі східного – відкриті тераси. На експлуатованій покрівлі будинків пропонується розмістити майданчики для відпочинку та прийняття повітряних і сонячних ванн.

Для кожного з будинків облаштовано прибудинкову територію з майданчиками для відпочинку та зеленою зоною.

На території житлової зони рекреаційного закладу вздовж центральної алеї розміщені два фізкультурні майданчики, дитячий майданчик та басейни із зоною відпочинку.

У адміністративно-господарській зоні бази відпочинку передбачено розмістити двоповерхову адміністративну будівлю, господарчі об'єкти та будинок охорони.

До складу приміщень адміністративної будівлі включено: їдальню на 50 посадкових місць з кухнею і коморою, медпункт, адміністративні та господарські приміщення, кімнати відпочинку персоналу, пральню, складські приміщення, душові і санвузли для відпочивальників і персоналу, підсобні приміщення, вбудовану трансформаторну підстанцію.

Будинок охорони, що передбачається розмістити на в'їзді до бази – споруда контейнерного типу з кімнатою охоронця і санвузлом. Крім того, в адміністративно-господарській зоні передбачено влаштувати підземні резервуари з протипожежним запасом води, а біля господарського в'їзду – сміттєзбірник.

Детальним планом передбачено виконання проектних рішень затвердженого генерального плану щодо влаштування зелених зон:

- озеленення набережної системою бульварів;
- озеленення територій закладів рекреаційного обслуговування.

Через перепад рельєфу припляжна зона з набережною відділена від пляжної зони підпірною стінкою заввишки від 1,0 м до 2,0 м. Глибина припляжної зони з набережною бази відпочинку КО "Київзеленбуд" складає близько 43,0 м. На набережній передбачено влаштування: прогулянкової алеї завширшки 6,0 м (покриття плиткою ФЕМ), озеленення вздовж алеї, велодоріжки завширшки 3 м з гравійно-піщаним покриттям; проїзду завширшки 6 м (асфальтобетонне покриття) та тротуарами з обох боків проїзду (покриття ФЕМ) по 1,5 м. Передбачене також влаштування площадок з твердим покриттям для встановлення тимчасових сезонних закладів рекреаційного обслуговування.

В проекті ДПТ також надаються пропозиції щодо упорядкування ділянки існуючого пляжу та розширення пляжної зони за рахунок влаштування штучного пляжного острова в акваторіальній зоні.

Транспортне обслуговування

Проектом передбачене упорядкування проїздів та мережі пішохідних доріжок на території бази, надані пропозиції щодо реконструкції вул. Чорноморської (житлова вулиця) із впорядкуванням її поперечного профілю.

Крім того, по периметру бази на відстані 1,5 м від огорожі передбачено влаштування пішохідної доріжки з можливістю під'їзду до автостоянок та проїзду спеціального автотранспорту для забезпечення протипожежних заходів.

Для зберігання транспортних засобів відпочиваючих та обслуговуючого персоналу детальним планом передбачено влаштування відкритих автостоянок. Автостоянки на 15 маш-місць кожна пропонується розмістити в північній частині бази, при в'їзді на територію з боку б/в "Дельфін" та в південній частині, в районі виходу до пляжної зони. Ще одну автостоянку на 5 маш-місць передбачено розмістити в адміністративно-господарській зоні, біля господарського в'їзду. Біля будинків для відпочинку та адміністративного блоку

передбачено влаштування невеличких велопарковок (на 3-5 велосипедів кожна).

Водопостачання

Для вирішення схеми водопостачання виконано розрахунок необхідних об'ємів води. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди", ДБН В.2.5-64:2012 "Внутрішній водопровід и каналізація".

Для забезпечення питною водою бази відпочинку передбачається її підключення до централізованої водопровідної мережі. Для забезпечення необхідного тиску у водопровідній мережі пропонується передбачити встановлення підвищувальної насосної станції у підземному просторі будинку охорони.

Необхідний об'єм питної води на етап 7 років складе 65,6 м³/добу, на 15-20 років – 148,2 м³/добу. Витрати води на пожежогасіння прийняті відповідно до ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012. Кількість пожеж прийнята – 1, тривалість пожежі – 3 години. Внутрішнє пожежогасіння не передбачається (об'єм будинків та будівель до 5000 м³); витрати на зовнішнє пожежогасіння – 1х10 л/с; загальна витрата води складає 108 м³.

Каналізація

Для вирішення схеми водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів стічних вод. Питомі показники водовідведення прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-74:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди", ДБН В.2.5-64:2012 "Внутрішній водопровід и каналізація".

Об'єм побутових стічних вод на етап 7 років складе 46,6 м³/добу, на етап 15-20 років – 67,2 м³/добу.

На період реалізації рішень ДПТ каналізаційну мережу бази відпочинку передбачено підключити до централізованої каналізаційної мережі с. Приморське.

Відвід стічних вод передбачається самопливною мережею господарсько-побутової каналізації з підключенням до сільської каналізації. Для очищення стоків від технічних приміщень їдальні пропонується встановлення жируловлювача.

Слід зауважити, що згідно з вимогами до водоохоронних зон водних об'єктів (ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів", додаток 13) реалізація рішень ДПТ, у т.ч. на етап 7 років можлива лише після прокладання мереж централізованої каналізації по вул. Чорноморській.

Санітарне очищення

Санітарне очищення території бази відпочинку відбуватиметься по існуючій схемі. Накопичення твердих побутових відходів передбачено у сміттєзбірнику, що розташований в адміністративно-господарській зоні і має під'їзд з боку вул. Чорноморської. Загальний обсяг накопичення твердих побутових відходів розрахований згідно п. 11.2.1, табл. 11.2 ДБН Б.2.2-12:2019. З врахуванням кількості відпочиваючих і персоналу, річний обсяг накопичення

твердих побутових відходів на етап 7 років становитиме 173 м³, на етап 15-20 років – 249 м³.

Вивіз твердих побутових відходів передбачений на Круглозерський полігон ТВП, який, згідно з генеральним планом, передбачено реконструювати.

Електропостачання

Відповідно до рішень генерального плану електропостачання бази відпочинку КО "Київзеленбуд" передбачено і надалі здійснювати від існуючої трансформаторної підстанції "Приморська" 35/10 кВ.

Розрахункова потужність об'єктів бази відпочинку КО "Київзеленбуд":

- на етап до 7 років – 223 кВт
- на етап 15-20 років – 438 кВт

Річне споживання активної електроенергії:

- на етап до 7 років – 1026 тис. кВт*год
- на етап 15-20 років – 2015 тис. кВт*год

Приготування їжі у їдальні рекреаційного закладу передбачено на базі використання електроенергії.

Інженерна підготовка та захист території

Вертикальне планування та організація відведення дощових і талих вод. Враховуючи інженерно-геологічні умови та пологість рельєфу, відведення дощових вод здійснюється комбінованим методом: відкритим способом по лотку пішохідних доріжок до найнижчих точок і далі – закритою локальною мережею дощової каналізації із випуском у закритий водовідвідний лоток по вул. Чорноморській. З метою запобігання забрудненню прилеглої території стічними водами з території автостоянок передбачено улаштування локальних очисних споруд в місцях водозбору з подальшим скидом очищених вод у локальну систему дощової каналізації.

Берегоукріплення та благоустрій пляжів, протизсувні заходи. З огляду на те, що морська акваторія з пляжною смугою для даного регіону є головним рекреаційним ресурсом, основними заходами з інженерної підготовки та захисту території є берегоукріплення та благоустрій піщаних пляжів. Берегова смуга потребує невідкладних заходів щодо захисту від руйнування.

В середньому ширина пляжів с Приморське становить близько 20 м. З північного боку пляжі обмежені обривом, висота якого складає 1,0 – 2,0 м. Берегоукріплення передбачає влаштування вертикальних протизсувних підпірних стінок з оглядовими майданчиками із збірних залізобетонних ребристих плит на монолітних ригелях, що спираються на пальову основу. Зв'язок між набережною та пляжною зоною влаштований за допомогою залізобетонних сходинок.

Архітектурно-планувальними рішеннями даного проекту передбачається влаштування пляжного острова, який також можна розглядати в якості берегозахисної гідротехнічної споруди.

Захист від підтоплення та затоплення. Для захисту від підтоплення та пониження ґрунтових вод до критичної глибини необхідно влаштовувати ділянки дренажу. Проектом передбачається влаштувати горизонтальний

закритий трубчастий дренаж (труби з двошаровою обсіпкою - пісок та щебінь) по периметру капітальних будівель і споруд, матеріал і конструкція яких вирішується на наступних стадіях проектування. Відведення дренажних вод, як умовно чистих, передбачається в найближчий проектний колектор дощової каналізації.

Противожежні заходи.

Планувальними рішеннями враховані вимоги п. 15 "Противожежні вимоги" ДБН Б.2.2-12:2019:

- організація безперервної системи проїздів для забезпечення стійких транспортних зв'язків території бази з вуличною мережею села;

- організація по периметру території бази відпочинку системи під'їздів до житлових блоків та адміністративно-господарської будівлі шириною не менше 3 м, які у випадках пожежної небезпеки використовуються для проїзду пожежних машин і евакуації відпочивальників;

- дотримання нормативних пожежних відстаней між будинками і спорудами, від відкритих автостоянок до житлових блоків і адміністративно-господарської будівлі відповідно до п. 15.2.10 ДБН Б.2.2-12:2019 – не менше 9 м;

- організація пішохідних зв'язків, які в разі пожежі, слугують шляхами евакуації відпочивальників.

Противожежний запас води пропонується зберігати у двох резервуарах протипожежного запасу води, розташованих на території бази відпочинку, об'ємом 50 м³ кожний.

Для забезпечення води на пожежогасіння рекомендується з обох боків території бази відпочинку передбачити влаштування водопровідних колодязів з встановленням в них пожежних гідрантів. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових покажчиків "ПГ" вказані на схемі інженерних мереж та споруд.

Теплопостачання бази відпочинку не передбачається з огляду на її сезонне використання. У зв'язку з тим, що у двоповерхових будинках намічено встановити кондиціонери, за необхідності можливе їх використання в режимі обігріву.

Газопостачання мережним газом рекреаційного закладу також не передбачається у відповідності до затвердженого генерального плану с. Приморське. Планується, що обладнання кухонь та блоку громадського харчування працюватиме на електриці.

Реалізація планованої діяльності буде мати позитивний вплив на соціально – економічний розвиток території, сприяти рішенню комплексу важливих проблем оздоровлення населення та незначний вплив на довкілля.

Дані рішення направлені на:

- оздоровлення населення, у т.ч. і для потреб приморських районів;
- створення нових робочих місць у сфері обслуговування;
- притоку додаткових інвестицій в рекреаційну галузь.

Прийняті рішення дозволить обґрунтовано деталізувати рекреаційно-оздоровчий потенціал з перспективою його розвитку та економічного обґрунтування, що буде слугувати важливою статтею наповнення районного та селищних бюджетів, створення нових робочих місць.

ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Аналіз природних умов і ресурсів свідчить, що с. Приморське на даному етапі має достатній природно-ресурсний потенціал для життєдіяльності та розвитку. З метою охорони й оздоровлення навколишнього середовища у рекреаційній зоні села в детальному плані рекомендовано ряд планувальних заходів. Даний комплекс заходів повинен реалізовуватись через дію законів України щодо екологічного та санітарно-епідеміологічного стану території, контролю органів місцевого самоврядування.

Повітряне середовище

За метеорологічними умовами с. Приморське відноситься до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря (районування України за потенціалом забруднення). Епізодичним джерелом забруднення атмосферного повітря в межах села є автомобільний транспорт.

Для вирішення проблеми охорони атмосферного повітря передбачено: вдосконалення організації дорожнього руху, влаштування смуги зелених насаджень спецпризначення вздовж проїжджої частини вул. Чорноморської, впорядкування та озеленення припляжної зони.

Водне середовище. Благоустрій існуючих водойм

Згідно з Водним кодексом України, ст. 88, у межах прибережної захисної смуги морів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менш 100 метрів від урізу води. Детальним планом території передбачено організацію пляжної зони у межах прибережної захисної смуги Чорного моря. Ширина пляжної зони визначена залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, ширина припляжної зони з набережною складає близько 43,0 м.

Для охорони водного басейну Чорного моря передбачено будівництво мережі господарсько-побутової каналізації, застосування локальних очисних споруд каналізації закритого типу, інженерне забезпечення припляжних і пляжних територій (згідно з рішеннями генерального плану с. Приморське).

Для поливу зелених насаджень та миття території передбачається використання води з місцевого водопроводу, очищених та знезаражених зворотних вод.

Захист від затоплення та підтоплення

Укріплення прибережної зони полягає у штучному розширенні пляжної зони з влаштуванням берегових споруд для стабілізації пляжу, влаштуванні підпірної стінки заввишки від 1,0 м до 2,0 м між пляжною і припляжною зонами.

Захист від підтоплення передбачає влаштувати горизонтальний закритий трубчастий дренаж по периметру капітальних будівель і споруд. Відведення дренажних вод, як умовно чистих, передбачається в проектний колектор дощової каналізації. Пониження рівня ґрунтових вод під капітальну забудову рекомендується виконувати на глибину не менше 2,5 м, а для спортивних майданчиків – не менше, як на 1,0 м від поверхні землі.

Акустичне середовище

Основним джерелом шумового забруднення території бази відпочинку є автомобільний транспорт.

Для зниження еквівалентних рівнів шуму на рекреаційній території проектом передбачене влаштування смуг зелених насаджень спецпризначення (швидкоростаючих порід дерев і чагарників) вздовж проїжджої частини вул. Чорноморської.

Природно-заповідний фонд

В межах с. Приморське об'єкти природно-заповідного фонду відсутні. Природоохоронні території представлені прибережною захисною смугою уздовж Чорного моря. Дана територія належить до зони санітарної охорони моря з обмеженим режимом господарської діяльності.

Проектом передбачено розташування у прибережній захисній смузі моря об'єктів, які не порушують режим господарської діяльності, встановлений Водним кодексом України (ст. 90).

ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП 7 РОКІВ

Затверджений детальний план є основою для:

- розроблення "Проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки бази відпочинку";
- визначення містобудівних умов та обмежень ;
- розроблення проекту забудови території бази відпочинку з визначенням етапів будівництва відповідно до рішень ДПТ;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;
- розроблення схеми санітарного очищення і прибирання території.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 7 років	Етап 15-20 років
1	Територія в межах проекту, у т. ч.:	га	2,9000	2,9000	2,9000
	Територія бази відпочинку КО "Київзеленбуд"	га	1,5461	1,5461	1,5461
	Територія, на якій розташовано нерухоме майно (будиночки відпочинку), що перебуває у спільній частковій власності (по ½) КВКП "ПОБУТСЕРВІС" та гр. Ковальнової К. М.	га	0,1720	0,1720	0,1720
	Інших рекреаційних закладів	га	0,4907	0,4907	0,4907
	Вулиці Чорноморської	га	0,1109	0,1109	0,1109
	Припляжної зони (Набережної)	га	0,3497	0,3497	0,3510
	Пляжної зони	га	0,1287	0,1287	0,1274
	Акваторії Чорного моря	га	0,1019	0,1019	0,1019
2	Розподіл території бази відпочинку КО "Київзеленбуд" за функціональним використанням, у т. ч.:	га	1,5461	1,5461	1,5461
	<i>Територія адміністративно-господарської зони, у т. ч.:</i>	га	0,1055	0,1252	0,1252
	– площа забудови	га	0,0266	0,0326	0,0326
	<i>Територія житлової зони, у т.ч.:</i>	га	1,4406	1,3709	1,3334
	– площа забудови	га	0,4996	0,4289	0,2400
	<i>Територія транспортної інфраструктури, у т. ч.:</i>	га	–	0,0500	0,0875
	– відкриті автостоянки	га	–	0,0500	0,0875
3	Чисельність відпочивальників	осіб	120	160	230
	Площа ділянки на одного відпочивальника	м ²	128,8	96,6	67,2
4	Сезонна чисельність працівників	осіб	13	48	69
5	Озеленення і благоустрій бази відпочинку КО "Київзеленбуд", всього, у тому числі:	га	1,0056	0,7009	1,0247
	– площа зелених насаджень	га	0,8688	0,6188	0,6384
	– площа пішохідних доріжок і площадок	га	0,1368	0,0821	0,3863
	Площа майданчиків, всього, у т. ч.:		0,0143	0,0143	0,1220
	– дитячі ігрові майданчики	га	0,0143	0,0143	0,0109
	– фізкультурні майданчики, басейни	га	–	–	0,1111
6	Будинки, всього, у т. ч.:	од.	69	49	14
	– для відпочинку	од.	63	48	12
	– адміністративно-господарські	од.	6	1	2
	Загальна площа будинків	м ²	2404,9	2694,0	3040,0

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 7 років	Етап 15-20 років
7	Нове будівництво				
	Кількість будинків для відпочинку	од.	–	4	12
	Кількість номерів всього, у т. ч.:	од.	–	26	80
	– одномісних	од.	–	3	10
	– двомісних	од.	–	3	10
	– трьохмісних	од.	–	13	40
	– чотирьохмісних	од.	–	7	20
	Загальна площа будинків для відпочинку	м ²	–	920,0	2760,0
	Загальна площа адміністративного будинку	м ²	–	280,0	280,0
	Заклад громадського харчування в складі адміністративного будинку	місць	–	50	50
8	Кількість місць тимчасового зберігання легкових автомобілів	машино-місць	–	25	35
9	Інженерне обладнання				
	Водопостачання				
	Водоспоживання, всього	м ³ /на добу	18,9	65,6	148,2
	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /на добу	8,7	46,6	67,2
	Санітарне очищення				
	Обсяг накопичення твердих побутових відходів	м ³	170,5	173,0	249,0
	Електропостачання				
	Споживання сумарне	кВт	20,0	223,0	438,0
	Газопостачання				
	Витрати газу (скрапленого), всього	балон/кг на рік	160/2880	–	–
10	Інженерна підготовка				
	Захист від підтоплення (дренаж)	км		0,32	0,85
	Берегоукріплення	км		–	0,8
	Мережа дощової каналізації, всього	км		0,11	0,48
	у т.ч. – на території бази відпочинку	км		0,11	0,38
	Благоустрій пляжної зони	м ²		–	4660,0
11	Орієнтовна вартість будівництва в цінах 2019 року*				
	Загальна вартість будівництва бази відпочинку, у тому числі:	млн. грн.		27,727	
	– будинки відпочинку	–"		19,952	
	– адміністративний будинок	–"		6,972	

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 7 років	Етап 15-20 років
	– інженерна підготовка та захист території	–"–		0,803	

* Загальна вартість робіт з будівництва та реконструкції об'єктів бази відпочинку прийнята за збірником "Ціноутворення в будівництві" № 11'2018 (НВФ "Інпроект") табл. 5. "Опосередкована вартість будівництва об'єктів соціального призначення, що споруджуються на території України".

Вартість 1 м² загальної площі адміністративного будинку та будинків відпочинку складає 21687 грн. Показник включає вартість будівельних робіт і устаткування, вартість внутрішньомайданчикових інженерних мереж та інженерного обладнання, вартість благоустрою ділянки.