**4. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ,**

**ЩОДО ЯКОЇ ВНОСИТЬСЯ** **ЗМІНА ТА ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ**

**ДЕТАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ**

**4.1. Містобудівна оцінка території. Характеристика існуючої забудови та інженерно-транспортної інфраструктури**

Територія, що охоплена зміною до генерального плану с. Саджавка, розташована в північній частині села, по вул. Залізнична.

Станом на сьогодні, проектована територія розташована в межах населеного пункту і в межах генплану. Даною зміною до генплану с. Саджавка змінюється цільове призначення **2,5га** території з сільськогосподарського призначення на житлово-садибну забудову.

Територія, охоплена зміною, межує:

-з півночі, сходу і заходу з територіями сільськогосподарського призначення;

-з півдня з вул. Залізнична та територією існуючої житлово-садибної забудови;

Територія, що охоплена зміною належить громадянину Тороусу М.В. На ній є існуюча будівля.

Заїзд до ділянки здійснюється з вул. Залізнична.

На території проектування інженерні мережі відсутні, окрім лінії ЛЕП 0,4 кВ, що проходить по південній межі території, вздовж вул. Залізнична.

Проектом передбачається зміна функціонального призначення території сільськогосподарського призначення (2,5га.), на територію житлово-садибної забудови (за класифікацією видів цільового призначення земель -02.01 "Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)"), а також детальне розпланування даної ділянки.

Рельєф ділянки, щодо якої здійснюється детальне планування, спокійний з незначним ухилом з південного заходу на північний схід. Перепад відміток складає в середньому 0,6 м.

Споруди історичної і культурної спадщини відсутні.

Проектована ділянка знаходиться в доброму стані і придатна під забудову.

На проектованій ділянці пропонується розташувати шумозахисний екран для житлового будинку, господарські і технічні споруди.

Електропостачання забезпечуватиметься від існуючої лінії ЛЕП 0,4 кВ, що проходить по вул. Залізничній. На ділянці проектом передбачено для потреб водопостачання -водозабірну свердловину, для забезпечення потреб каналізування -фільтруючий колодязь та септик. Газопостачання передбачене від існуючого газопроводу середнього тиску, який проведений по вул. Залізничній.

Під'їзд до проектованої ділянки здійснюється з вулиці Залізничної.

**4.2. Стан навколишнього середовища**

Оцінка стану навколишнього природного середовища виконана на основі спостереження за змінами екологічного балансу території. В зоні проектування визначено декілька джерел можливого негативного впливу на навколишнє середовище.

Об’єктів, які б здійснювали шкідливі викиди в атмосферу, на території, охопленої зміною, не має і проектною документацією не передбачається.

На сьогоднішній день до можливих джерел забруднення повітря на проектованій території можна віднести вплив автомобільного та залізничного транспорту, та сільськогосподарської техніки, а саме викид вихлопних газів в атмосферу і паливно-мастильних матеріалів на проїзджу частину. Оскільки інтенсивність руху автотранспорту по вул. Залізничній невелика, а використання сільськогосподарської техніки носить сезонний характер, то стан атмосферного повітря на території проектування відповідає нормативним показникам.

Для запобігання забруднення ґрунту та ґрунтових вод при експлуатації проектованого житлового будинку проектом передбачено влаштування септика та фільтруючого колодязя.

У межах території опрацювання ДПТ при будівництві технічних і господарських споруд необхідно зняти родючий шар ґрунту з подальшим його використання для озеленення території.

У межах території , охопленої зміною, водних об’єктів немає.

На проектованій території не має і не передбачається чинників, як б привели до суттєвого забруднення ґрунтів, що в свою чергу могло привести до забруднення ґрунтових вод.

Проектом передбачається інженерна підготовка території ДПТ, яка запобігає підтопленню рельєфу та забезпечує відведення поверхневих стічних вод на прилеглу озеленену територію та в придорожні канави.

Джерелом шуму на території проектування є залізнична колія. Для забезпечення нормативного рівня шуму запроектований шумозахисний екран. Враховуючи те, що поруч проходить вул. Залізнична з малою інтенсивністю руху транспорту, з будівництвом шумозахисного екрану рівень акустичного забруднення території буде в межах нормативу.

**4.3. Існуючі планувальні обмеження**

Існуючі планувальні обмеження території, охопленої зміною, це:

-санітарно-захисна зона залізничної колії -100 м;

-червоні лінії вул. Залізничної -10 м.

-охоронна зона існуючої ЛЕП 0,4 кВ -2 м.

-охоронна зона існуючої ЛЕП 10 кВ -10 м.

-санітарно-захисна зона газопроводу середнього тиску -4 м.

-санітарно-захисна зона існуючої залізничної колії -100 м.

Існуючі планувальні обмеження на ділянці ДПТ:

-санітарно-захисна зона залізничної колії -100 м;

-червоні лінії вул.Залізничної-10 м;

-охоронна зона існуючої ЛЕП 0,4 кВ -2 м.

-охоронна зона існуючої ЛЕП 10 кВ -10 м.

-санітарно-захисна зона газопроводу середнього тиску -4 м.

-санітарно-захисна зона існуючої залізничної колії -100 м.