

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

1. Перелік матеріалів детального плану

Детальний план території земельної ділянки в с. Рудня - Хочинська Олевського району Житомирської області з метою зміни цільового призначення з ведення особистого селянського для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд виконано на підставі:

- листа замовлення;
- рішення XXXIII сесії VIII скликання Олевської міської ради за №803 від 08.11.2018 року;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також нормативних документів, які діють на час випуску документації, а саме:
 - ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
 - ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
 - ДБН В.2.2-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

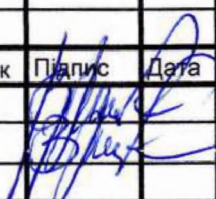

Метою розробки є визначення містобудівної можливості зміни цільового призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд в межах с. Рудня-Хочинська.

Враховуючи існуючі, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки, в проекті передбачені оптимальні рішення по перспективній забудові. При цьому визначено комплекс містобудівних умов та обмежень по використанню території та встановлені гранично допустимі параметри об'єкта проектування.

На підставі комплексної оцінки існуючої та суміжних територій:

- сформовані пропозиції по перспективному використанню земельної ділянки для садибної забудови;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обгрунтована нормативна достатність площі земельної ділянки, що

Погоджено:
Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № органу

						06/М - 2019	ТМ		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата				
ГАП		Микитенко				Стадія	Аркуш	Аркушів	
Розробив		Микитенко				ФОП - Микитенко В. А. Кваліфікаційний сертифікат АА № 001429			

Детальний план території земельної ділянки в с. Рудня - Хочинська Олевського району Житомирської області з метою зміни цільового призначення з ведення особистого селянського для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд

пропонується під забудову.

Детальний план території виконано на топографічній основі М 1:1000 в УСК-2000 та ситуаційних схем, наданих замовником.

Проектну документацію розроблено у складі:

- текстові матеріали.
- графічні матеріали.

Розроблення містобудівної документації виконано в 1 стадію.

Копіювання даної проектної документації фізичними і юридичними особами без письмової згоди автора проекту заборонено .

Замовником виконання детального плану території земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд в с. Рудня-Хочинська Олевського району Житомирської області виступає Олевська міська рада., платник – Палей Л. С..

2. Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Територія, на якій розташована ділянка щодо якої виконується детальне планування, належить до I-го архітектурно-будівельного кліматичного районування території України .

Нормативна вага снігового покриву становить – 140 кгс/м².

Нормативний тиск вітру – 30кгс/м².

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 1,08м.

Розрахункова зимова температура -22°C.

Рельєф ділянки з перепадом висот до 0,5м у західному напрямку, зі східної частини перелом рельєфу на схід .

Залягання ґрунтових вод обумовлює наявність водовідвідних каналів, які розташовані по обидві сторони від проїзної частини .

Рельєф, кліматичні, екологічні та соціально-економічні умови земельної ділянки сприятливі для перспективного освоєння території.

3. Оцінка існуючої ситуації

Земельна ділянка, яку пропонується використати під житлову забудову , розташована в с. Рудня-Хочинська, в північно-західній частині села.

					06/М - 2019	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав власності :

кадастровий номер ділянки 1824487604:04:002:0012,

площа ділянки - 2,00га,

форма власності – приватна,

власник - Палей Леонід Станіславович,

цільове призначення ділянки – для ведення особистого селянського господарства.

При обстеженні земельної ділянки виявлено :

- ділянка вільна від забудови;
- з північної, південної та західної сторони ділянки – землі зони 04, зі східної сторони – садибна забудова та проїзна частина дороги – Копище – Олевськ;
- наявні інженерні мережі (підземні і надземні) на ділянці , яку передбачено використати під житлову садибну забудову – відсутні;
- наявність зелених насаджень – трав'яниста рослинність;
- наявність будівель та споруд – відсутні;
- об'єкти культурної спадщини, пам'ятки культури та архітектури на ділянці відсутні.

4. Розподіл територій за функціональним використанням, структура забудови, яка пропонується

Під розміщення житлових будинків, господарських будівель та споруд детальним планом території передбачається використання земельної ділянки площею 2,0га (ділянка для ведення особистого селянського господарства (А 01.03)).

Після виконання проекту землеустрою цільове призначення ділянки зміниться на В 02.01 - для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд .

5. Характеристика видів використання території

Земельна ділянка щодо якої розробляється детальний план території належить до земель сільськогосподарського призначення , після зміни цільового призначення ділянка належатиме до території садибної житлової забудови

№	Кінь	№ докум.	Підпис	Дата

(ділянка розташована в межах населеного пункту, зміна цільового призначення ділянки не матиме суттєвого впливу на планувальну структуру населеного пункту).

6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності

Розміри та конфігурація земельної ділянки відповідають містобудівним вимогам щодо можливого розміщення заявленого об'єкта проектування враховуючи:

- а) наявність вільної від забудови земельної ділянки, площею, достатньої для розміщення запропонованої житлової забудови;
- б) наявність зручного під'їзду до ділянки;
- в) нормативні вимоги щодо забезпечення необхідної щільності забудови.

Функціонально-планувальна організація ділянки забудови прийнята у відповідності до містобудівних особливостей місця розміщення, вихідних даних, вимог норм та правил проектування.

Враховуючи існуючі містобудівні умови, пропонується земельну ділянку використовувати для житлової забудови садибного типу (8 ділянок площею по 0,25га).

Наміри малоповерхової забудови не порушують планувальну структуру населеного пункту і відповідають плану перспективної його розбудови.

Площі ділянок є достатніми для малоповерхової забудови садибного типу.

Пропонована схема генплану передбачає:

- дотримання функціонального зонування території;
- раціональне використання території;
- послідовне ефективне освоєння територій та вирішення питань інженерного забезпечення нового будівництва;
- дотримання нормативних санітарних, протипожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

					06/М - 2019	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

7. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження

Згідно державних будівельних норм, державних санітарних правил, місцевих правил забудови, інженерного забезпечення, детальним планом встановлені наступні супутні види використання території житлової садибної забудови :

1. Розташування заявленого об'єкта на території , вільній від забудови, в районі, перспективному для житлової та громадської забудови.
2. Розташування об'єкта проектування на безпечній відстані від проїзду
3. Обов'язкове дотримання державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил відповідно до вимог ДБН 360-92**

Існуючі планувальні обмеження:

- відстань від межі ділянки;
- відстань від осі дороги до лінії забудови.

Прогнозовані планувальні обмеження:

протипожежні та санітарні розриви до будівель та споруд сусідніх ділянок (в разі намірів їх забудови).

8. Основні принципи планувально-просторової організації території

Планувально-просторова організація ділянки визначається існуючими містобудівними умовами та існуючим проїздом, розміщенням існуючої житлової забудови.

Загальна кількість ділянок на відведеній території - 8 по 0,25га для окремої земельної ділянки під забудову та ділянка орієнтовною площею 300м² для розміщення водозабірної споруди та контейнерного майданчика .

Пропоноване зонування території передбачає виділення слідуєчих зон:

- А) зона житлової забудови;
- Б) транспортна зона (проїзди та розворотній майданчик);
- В) господарська зона (майданчик для контейнерів зі сміттям).
- Г) зона інженерних мереж (майданчик для розміщення водозабірної споруди , малих очисних споруд).

9. Житловий фонд та розселення

Прогнозована кількість мешканців на земельній ділянці, щодо якої розробляється детальний план території, складає $8 \times 2,9^* = 24 \text{чол}$ ($2,9^*$ - середній розмір сім'ї в Україні згідно «Правил розподілу території житлового кварталу»).

10. Система обслуговування населення, розміщення об'єктів обслуговування

Ділянка щодо якої виконується детальний план території, розташована в частині населеного пункту з доступним радіусом обслуговування з існуючими об'єктами для надання послуг населенню .

У разі розвитку садибної забудови забезпечення населення послугами повинно розвиватися згідно діючих норм планування населених пунктів за рахунок земель запасу.

11. Вулично-дорожна мережа

Транспортний та пішохідний зв'язок з ділянкою здійснюється з існуючої дороги Копище - Олевськ

Вулиця з шириною проїзної частини згідно ДБН В.2.3-5:2018 - 7м та одностороннім тротуаром у місці розміщення житлової забудови та узбіччям шириною 2,5м. Існуючі водовідвідні канали по обидві сторони проїзду збережені, відведення поверхневих вод відкритого типу для сільських населених пунктів відповідає санітарним нормам і правилам забудови сільських поселень.

Покриття проїзної частини (існуюче) – асфальтобетонне, з ухілами проїзної частини , які забезпечують відведення поверхневих вод в існуючі водовідвідні канали.

12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Інженерні мережі на ділянці проектування відсутні.

Водопостачання ділянок передбачено від проектованої водозабірної споруди (артсвердловини).

Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата

06/М - 2019

Арк.

Водовідведення побутових стоків передбачається на локальні очисні споруди, розміщення яких повинно відповідати санітарним розривам до вікон житлових будинків.

Площа окремої земельної ділянки користування 0,25га, конфігурація та розміри ділянки придатні для розміщення малих очисних споруд згідно санітарних вимог.

Електропостачання ділянок – згідно технічних умов, які будуть надані власниками мереж в установленому порядку (точку підключення та місце розміщення щоглової комплектної трансформаторної підстанції).

Опалення житлових будинків - автономне, з використанням джерел енергії за бажанням власників земельних ділянок (електричні та твердопаливні котли).

13. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Рельєф земельної ділянки – з природнім ухилом в західному напрямку з впадинами, з перепадом висот до 0,5м, не спланований.

Малий ухил природного рельєфу сповільнює проходження поверхневих вод на ділянці проектування. Система відведення поверхневих стоків - відкритого типу, в існуючі канали. Існуючі канали необхідно розчистити, надати ухилу для проходження поверхневих вод та укріпити дно і укоси.

Основні заходи по інженерній підготовці території – розчищення ділянки від трав'янистої порослі, вертикальне планування ділянки з врахуванням відміток прилеглої території.

Після вертикального планування ділянка відповідатиме інженерним, вимогам щодо освоєння. Схема вертикального планування враховує існуючі відмітки прилеглої території, задовольняє інженерні та транспортні потреби, вимоги благоустрою.

14. Комплексний благоустрій та озеленення території

Основні вимоги в плані благоустрою:

- виконання комплексного благоустрою, озеленення території та участь власників ділянок у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури;
- дотримання функціонального зонування та протипожежних та санітарних розривів ;
- влаштування твердого покриття на проїздах та доріжках;

Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата

- при виконанні благоустрою забезпечити організацію поверхневих вод з послідовним відведенням по спланованому рельєфу по межі ділянки на проїзну частину з відведенням в водовідвідні канали .

Власники ділянок при освоєнні території повинні забезпечити непопадання стоків на сусідні ділянки.

15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

У плані поліпшення стану навколишнього середовища передбачити наступні заходи:

- 1) запобігання забруднення поверхні землі;
- 2) організація регулярного прибирання території . Видалення сміття на існуючі контейнерні майданчики, заключення договорів на вивіз сміття з відповідними службами в індивідуальному порядку;
- 3) проведення своєчасного ремонту дорожнього покриття в процесі експлуатації;
- 4) огорожа зон озеленення бортовим каменем, який виключає вимивання ґрунту на дорожнє покриття;
- 5) забезпечення непопадання поверхневих вод на сусідні ділянки, організація стоку поверхневих вод по межі ділянки ;
- 6) забезпечення ділянки житлової забудови водопостачанням від водозабірної споруди .

Організація поверхневих вод відкритого типу для сільських населених пунктів не суперечить діючим санітарним правилам забудови населених пунктів.

16. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років

На основі аналізу матеріалів генерального плану населеного пункту, враховуючи характеристику природних умов, стану навколишнього середовища, можливостей інженерного забезпечення території, рішення сільської ради передбачено на земельній ділянці розміщення житлових будинків садибного типу , господарських будівель та споруд .

					06/М - 2019	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Освоєння території для малоповерхової житлової забудови можливо завдяки:

- рішення про освоєння ділянки під садибну забудову відповідає генеральному плану населеного пункту, його перспективній розбудові;
- необхідності забезпечення мешканців населеного пункту земельними ділянками для житлової забудови;
- дотриманню нормативних санітарних та протипожежних розривів між будинками та спорудами;
- можливості інженерного забезпечення об'єктів містобудування .

17. Перелік вихідних даних

- рішення Олевської міської ради;
- завдання на проектування;
- вкопіювання з генерального плану населеного пункту, ситуаційні схеми розміщення земельної ділянки;
- топографічна зйомка М 1:1000 вУСК-2000.

					06/М - 2019	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

**18. Основні техніко-економічні показники
детального плану території**

Ч.ч.	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років	Примітки
1	Територія				
	Площа території виконання дпт	га	-	8,00	
	Площа ділянок садибної забудови (кад.№ 1824487604:04:002:0012)	м ²	-	20000	
	Кількість запроєктованих садибних ділянок	шт	-	8	
	Площа ділянок для розміщення інженерних споруд (артсвердловина, контейн. майданч.)	м ²	-	300	
	Площа вулично-дорожньої мережі , в т.ч. :	м ²	-	3810	
	площа проїзної частини	м ²	-	2950	
	площа тротуарів в межах виконання дпт	м ²	-	860	
	площа зони озеленення	га	-	0,1570	загального користування
2	Населення				
	Чисельність населення на ділянці виконання дпт	тис. осіб	-	0,024	
	Щільність населення у садибній забудові	люд./га	-	12	
3	Житловий фонд				
	Житловий фонд садибний	тис.м ²	-	0,96	орієнтовна
	Середня житлова забезпеченість у садибній забудові	м ² /люд.	-	10,0	орієнтовна
4	Вулично-дорожня мережа				
	Довжина вулиць і доріг	км	-	0,405	
	Щільність вулиць і доріг	км/км ²	-	0,04	
5	Інженерне забезпечення				
5.1	<i>Водопостачання</i>				
	Сумарний відпуск води	тис.м ³ /добу	-	0,006	
	Протяжність мереж	м	-	300	
5.2	<i>Каналізація</i>				
	Загальне надходження стічних вод	тис.м ³ /добу	-	0,006	
	Протяжність мереж	м	-	125	
5.3	<i>Відкриті водотоки</i>				
		м	-	910	
5.4	Санітарне очищення території				
	Обсяги твердих побутових відходів, всього	тис.т/рік		0,06-0,085	
	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.		2,245 112	

Зам.інв.№

Підпис і дата

Інв.№ ориг

Змін.	Кільк.	Арк.	Ндок	Підпис	Дата
-------	--------	------	------	--------	------