

## 1.2. Мета розробки ДПТ

Детальний план розроблено з метою визначення можливості зміни цільового призначення земельних ділянок, що знаходиться у приватній власності ТОВ «ЕЛІТНЕ», для будівництва і обслуговування нежитлових будівель та споруд за межами населених пунктів Буряківської сільської ради Бердичівського району.

Земельні ділянки загальною площею 10 га знаходиться у приватній власності ТОВ «ЕЛІТНЕ» та передбачаються для розміщення підприємства аргопромислового комплексу малої потужності за межами населених пунктів.

Детальний план території розроблено на основі матеріалів схеми планування Бердичівського району.

Дана містобудівна документація, після її затвердження в установленому законодавством порядку, входить до складу матеріалів погодження розміщення об'єкта і є підставою для прийняття відповідного рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, виготовлення відповідної технічної документації та надання дозволу на розроблення проектно-кошторисної документації для будівництва.

При розробці детального плану були проведені:

- візуальне обстеження ділянок;
- розгляд розроблених та затверджених проектних матеріалів архітектурно-планувальних рішень по забудові та використанню прилеглих територій;
- комплексний аналіз сучасного стану використання території;
- вивчення зв'язків території з об'єктами оточення.

Основним завданням в розробці концептуальних рішень по розробці детального плану території стало:

- визначення майбутніх потреб і переважних напрямів використання території;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування та забудову;
- формування проектних пропозицій по містобудівному використанню територій.

Враховуючи існуючі містобудівні, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянок, детальним планом території передбачені оптимальні планувальні рішення по забудові та іншому цільовому використанню земельної ділянки.

При цьому, визначено комплекс містобудівних обмежень по використанню території забудови та встановлено гранично допустимі параметри забудови, порядок організації транспортного та пішохідного руху.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						2
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

## 2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ, ЩО СКЛАЛАСЯ, ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### 2.1. Природно-кліматичні умови

Район, де знаходиться земельна ділянка підприємства відноситься до II кліматичного району, що характеризується такими даними:

-будівельно - кліматичний район України (ДБН 360-92**)	ПВ1
-температура зовнішнього повітря	
абсолютна мінімальна	-33°C;
абсолютна максимальна	+38°C;
-середня максимальна	
найбільш жаркого місяця	+24,9°C;
найбільш холодної доби	-29°C;
найбільш холодної п'ятиденки	-22°C.

Клімат помірно-континентальний з середньорічною температурою +6,8°C.

Протяжність періоду із середньодобовою температурою повітря:

< 8°C - 192 доби;

< 0°C - 116 діб.

розрахункова зимова температура зовнішнього повітря - 22°C;

нормативне значення ваги снігового покриву - 1,46 кПа;

нормативне значення вітрового тиску - 0,46 кПа;

нормативна глибина промерзання ґрунтів - 1,08 м.

Рельєф спокійний, характеризується незначним контрастом висот, висота ґрунтових вод (за висновками попередніх періодів) знаходиться на глибині 2,90-5,0 м.

Земельні ділянки суміжні, загальною площею 10 га та обмежені:

- з півночі – озеленення загального користування та землі надані у власність (цільове призначення ОСГ);

- з півдня – населений пункт (с. Буряки, вул. Івано-Пільська) житлова забудова садибного типу на відстані близько 30м від межі земельних ділянок розробки ДПТ.

- зі сходу та заходу – території вільні від забудови, власність не визначена.

Ділянки, на які розроблено ДПТ, знаходяться у приватній власності. Цільове призначення – для ведення особистого селянського господарства. Ділянки вільні від забудови, невпорядковані, за призначенням не використовуються.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						3
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

### **3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.**

На територію, що розглядається, діюча затверджена містобудівна документація застаріла.

Територія розташована за межами населених пунктів, основою для розробки детального плану є планувальна схема району.

Головною метою детального плану території є, з урахуванням чинних нормативних документів, визначення комплексу умов і обмежень, встановлення гранично допустимих параметрів забудови та отримання висновків про можливість зміни цільового призначення земельних ділянок, що знаходяться у приватній власності, для будівництва та обслуговування нежитлових будівель та споруд (нового підприємства аргопромислового комплексу) за межами населених пунктів Буряківської сільської ради.

Розробленим детальним планом запропоновано розташування будівель та споруд нового підприємства у відповідності до нормативних вимог з врахуванням оточуючої існуючої забудови садибного типу.

#### **4. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.**

**Переважний вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження.

**Супутній вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Детальним планом території визначено:

##### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- виробничі підприємства IV-V класу шкідливості відповідно до державних санітарних норм;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств IV-V класу шкідливості;
- зелені насадження санітарно-захисних зон, інші зелені насадження.

##### **Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;

									506/40-2018-ПЗ	Аркуш 4
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата						

- об'єкти побутового та складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги, аптеки;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- стоянки і споруди для тимчасового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон.

Детальним планом території рекомендується прийняти наступні параметри, умови і обмеження забудови:

1. обмеження пов'язані з відстанями між будівлями та спорудами:

- між виробничими будівлями – 7 м;

2. обмеження пов'язані з охоронними зонами інженерних мереж:

- електромереж (повітряна до 20 кВ) – 10м,
- мереж зв'язку (підземна) – 1м,
- газопроводу (підземна) – 4м (будівництво в межах охоронних зон заборонено);
- водопровід та каналізація – 5м

3. обмеження пов'язані з «червоними лініями» вулиць – лінія забудови не повинна виходити за межі «червоної лінії» вулиць.

При проектуванні будівель та споруд врахувати технологічні особливості та норми технологічних вимог для підприємства агропромисловості.

## **5. ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ДІЛЯНКИ, ГЕНПЛАН**

Запропонована схема генерального плану передбачає дотримання наступних вимог:

- дотримання функціонального зонування території;
- раціонального використання території;
- створення раціональної транспортно-пішохідної інфраструктури та забезпечення необхідних зв'язків з функціональними зонами та довкілля;
- послідовного, поетапного та ефективного освоєння території та вирішення питань інженерного забезпечення об'єкту будівництва;
- дотримання нормативних санітарно-протипожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						5
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

При розробці детального плану території були проведені:

- візуальне обстеження території існуючої забудови та довкілля;
- збір та розгляд вихідних даних, затверджених проектних містобудівних матеріалів та іншої наявної документації.

На підставі комплексної оцінки існуючої території та суміжних територій:

- сформовані пропозиції по перспективному раціональному використанню території та розміщенню нових будівель, споруд;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обґрунтована нормативна достатність площі земельної ділянки в цілому, а також тієї, що пропонується під забудову.

Інженерна підготовка території розроблена на топоплані М 1:500 з врахуванням оточуючої забудови та існуючих під'їзних шляхів, що використовуються для обслуговування підприємства.

Рельєф ділянки спокійний з уклоном в північно-західному напрямку.

Зелені насадження в межах відведеної земельної ділянки та на прилеглий до об'єкту території впорядковуються та, при потребі, зберігаються.

Благоустрій території передбачено шляхом влаштування проїздів до будівель, майданчиків для відпочинку працівників, тимчасової стоянки автомобілів, господарчого майданчику, технологічних майданчиків та впорядкування існуючих зелених насаджень.

В основу рішення організації рельєфу закладені відмітки існуючої проїзної частини вулиці та прилеглих територій. При прийнятих типах покриття існуючі уклони забезпечують нормальне відведення атмосферних вод в бік падіння рельєфу. Для водовідведення використовується водовідвідна канава, з проїздів та майданчиків водовідведення здійснити через дощоприймальні лотки з відведенням до малих очисних споруд.

Детальним планом передбачено парковочні місця для тимчасової стоянки легкових автомобілів, передбачені майданчики для стоянки вантажних автомобілів і сільськогосподарської техніки.

## **6. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.**

### Водозабезпечення

Водопостачання об'єкту здійснювати шляхом придбання питної води через торгову мережу. Для технічних нужд та пожежогасіння вода постачається із існуючої артсвердловини.

### Каналізування

Централізовані мережі каналізації у даному районі відсутні.

Каналізування будівель передбачається до малих очисних споруд. Прийняття конкретних рішень щодо водозабезпечення та каналізування об'єкту буде вирішено при розробці робочої документації на будівництво.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						6
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

## Електропостачання

Електропостачання об'єкту вирішується та виконується при розробці робочої документації на будівництво при наявності ТУ.

## Санітарне очищення

Необхідна кількість спецавтотранспорту: 1 сміттевоз, 1 прибиральна машина. Вивіз твердих побутових відходів: після попереднього сортування на ділянці передбачається спецтранспортом на звалища згідно прийнятому графіку.

## **7. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ**

### **Інженерна підготовка та інженерний захист території**

Рельєф ділянки спокійний з незначним перепадом височин.

Вертикальне планування виконано з урахуванням таких основних вимог (згідно ДБН 360-92\*\*):

- максимального збереження ґрунтів і деревинних насаджень;
- мінімальний обсяг земляних робіт;
- мінімальний дезбаланс земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках.

Проектні відмітки забудови визначені з урахуванням існуючого рельєфу.

Відведення поверхневої води здійснюється з ухилом від 2% до 8%.

В основу рішення організації рельєфу закладені відмітки існуючої території забудови та існуючі вулиці та проїзди.

Вертикальне планування забезпечує відведення дощових та талих вод від будівель в бік падіння рельєфу.

При прийнятих типах покриття існуючі уклони забезпечують нормальне відведення атмосферних вод в бік падіння рельєфу.

На плані інженерної підготовки території наведені елементи вертикального планування – висотні відмітки (проектні) в м.

У складі детального плану розроблена загальна «Схема вертикального планування». Більш конкретна і детальна розробка виконується на стадії виконання робочого проекту по кожному об'єкту окремо.

**Для забезпечення цивільного захисту населення передбачено ряд наступних заходів:**

### **А) Укриття людей**

- передбачати пристосування споруд подвійного призначення, а саме: наземні, або підземні споруди що можуть бути використані за основним функціональним призначенням і для захисту людей та найпростіші укриття - цокольні або підвальні приміщення, що знижують комбіноване ураження людей від небезпечних наслідків надзвичайних ситуацій в проектованій забудові в межах ДПТ відповідно до вимог ДБН В.1.2-4-2006, ДБН В.2.2-5-97 та ДБН В.2.2-5-97 (Додаток 1) та Кодексу Цивільного захисту України.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш 7
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

Термін пристосування підвальних приміщень для укриття населення (приведення у готовність) передбачити 24 години. Дані підвальні приміщення можуть бути пристосовані і використовуватись як найпростіші укриття населення. Площі підвальних приміщень які можуть бути пристосовані для укриття визначається з розрахунку не менше 2 кв.м. на 1 людину.

У випадку відсутності в будівлях підвальних приміщень, які можна пристосувати під місце укриття на території підприємства на відстані не менше 10 м від будівлі, де перебувають люди, на території без твердого покриття споруджуються найпростіші укриття – щілини.

- місцем збору евакуйованого населення ділянки проектування може передбачатись відкритий простір в південній частині території ДПТ ( з досупом до автодороги) або поле східніше території ДПТ. Кінцево місце евакуації населення визначається відповідним розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.

- шляхи евакуації та система оповіщення працюючих плануються у відповідному розділі ІТЗ ЦЗ при розробці проектної документації.

### **Б) Оповіщення людей**

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Оповіщення людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу.

Місця встановлення сирен оповіщення визначаються розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) при розробці проектної документації

Місць масового перебування людей (в межах розробки ДПТ) не передбачено.

На наступних стадіях проектування слід звернути увагу на дотримання вимог ДБН щодо протипожежних відстаней між будівлями, нормативних відстаней до охоронних зон, обов'язкового влаштування систем блискавкозахисту тощо.

Згідно вимоги діючих ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» (ІТЗ ЦЗ) генерального плану населеного пункту.

Зважаючи на відсутність на території ДПТ потенційно небезпечних об'єктів, а також потенційних чинників надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру схема цивільного захисту згідно завдання не розробляється. У відповідності до ДСТУ Б.2.2-7:2010 додаток А об'єкт проектування не включений до прерліку об'єктів, для яких обов'язково виконується розділ ІТЗ ЦЗ.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						8
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

При зверненні замовників будівництва безпосередньо до МНС повноваження щодо надання вихідних даних та вимог, необхідних для розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони), а також погодження проектної документації об'єкту визначаються Департаментом цивільного захисту МНС.

## **8 КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ**

При проектуванні передбачено комплексний благоустрій території усіх ділянок.

Існуючі на території зелені насадження, що не заважатимуть процесу будівництва, впорядковуються та зберігаються.

Відсоток озеленення санітарно-захисної зони підприємства повинен становити не менше 50%. Благоустрій та озеленення території виконується шляхом влаштування твердого покриття тротуарів, доріжок та майданчиків; посадки саджанців декоративних дерев та кущів, посіву квітників та газонних трав.

## **9. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.**

Розташування підприємства на території, що розглядається не потребує додаткових спеціальних заходів щодо оздоровлення ландшафту, покращення мікроклімату навколишнього середовища.

На ділянках виконання ДПТ планується будівництво підприємства агропромислового комплексу, а саме: підприємства по зберіганню та обробці зернових (сушарка для зернових) та фермерського господарства (тваринницька ферма великої рогатої худоби з поголів'ям до 150 тварин).

Існуючий рельєф спланований в натурі з метою створення найбільш сприятливих умов для відведення атмосферних вод.

Вертикальне планування передбачає влаштування родючого шару ґрунту для висівки трав'яних газонів, посадки дерев та кущів що утворює дендрологічні екстер'єри ділянки.

Автомобільні дороги, вулиці, проїзди та тротуари запроектовані з твердим покриттям.

Каналізаційні стоки відводяться до запроектованих малих очисних споруд.

Розташування будівель забезпечує нормативне провітрювання та інсоляцію території.

Об'єкт проектування не відноситься до потенційно небезпечних підприємств. Заплановане будівництво не входить до переліку видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку.

Визначена санітарно-захисна зона –СЗЗ-200 м забезпечується. (ДСП № 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» Додаток №5).

В межах санітарно-захисної зони, з боку сельбищної території населеного пункту (с.Буряки) передбачається смуга деревно-чагарникових насаджень завширшки 50м.

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						9
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		



При визначенні та уточненні потужності підприємства агропромислового комплексу робочою документацією дотримуватись санітарно-гігієнічних, зооветеринарних та протипожежних вимог з врахуванням функціонального зонування території.

## 10. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Існуючі ділянки, що розташовані за межами населених пунктів на землях Буряківської сільської ради Бердичівського району Житомирської області задовольняє містобудівним і нормативним вимогам функціонально-планувальної структури розміщення підприємства агропромислового комплексу.

Для здійснення намірів щодо будівництва підприємства, необхідно виконати технічну документацію на зміну цільового призначення земельних ділянок, отримати вихідні дані для проектування об'єкта будівництва та технічні умови відповідних служб, органів та організацій згідно чинного законодавства.

Рекомендується: даний детальний план території (ДПТ) погодити та затвердити в установленому порядку.

Подальше використання території, відповідно до пропозицій генплану, вести з урахуванням планувальних обмежень, в ув'язці з плануванням і забудовою інших об'єктів, які межують з даними земельними ділянками.

## 11. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.

- 1 Розпорядження № 300 від 20.11.2018р. голови Бердичівської районної державної адміністрації
- 2 Завдання на розробку ДПТ
- 3 Витяг із опорного плану М 1:2000
- 4 Топогеодезична зйомка М 1:500  
(виконана в системі координат УСК 2000)

						Аркуш
						10
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

**ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.**

Номер п/п	Найменування	Од-ця вим.	Кількість	Примітка
1	Площа території виконання ДПТ	га	12,00	
2	Площа вулиць і доріг в межах червоних ліній	га	0,48	
3	Площа земельних ділянок для ведення товарного с/г виробництва в межах розробки ДПТ	га	0,8281	
4	Площа озеленення в межах ДПТ	га	0,6869	
5	Площа території для зміни цільового призначення в т.ч.	га	10,00	
	- площа забудови	м.кв	34000	
	- площа проїздів та майданчиків	м.кв	16000	
	- площа озеленення	га	5,00	
		(%)	50%	

Записку склав: ГАП \_\_\_\_\_

О.В.Рибченко

					506/40-2018-ПЗ	Аркуш
						11
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

