

Текстові матеріали детального плану території

1. Перелік матеріалів детального плану

Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Високівської (Городищенської) сільської ради Черняхівського району Житомирської області для будівництва захисної дамби та влаштування копанки виконано на замовлення Черняхівської районної державної адміністрації відповідно до вимог Законів України „Про основи містобудування”, „Про регулювання містобудівної діяльності”, „Державних санітарних правил забудови населених пунктів”, державних будівельних норм ДБН Б.1.1-14:2012 „Склад та зміст детального плану території”, ДБН 360-92** „Планування і забудова міських і сільських поселень” на основі таких матеріалів:

- листа замовлення;
- завдання на розроблення детального плану;
- розпорядження голови Черняхівської районної державної адміністрації за №406 від 27.11.17р.;
- топоїомки масштабу 1 : 1000;
- ДБН 360-92** «Планування, забудова міських і сільських поселень»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 “ Склад та зміст детального плану території”.

При розробці проекту були проведені:

- візуальне обстеження території, довкілля;
- збір та розгляд вихідних даних та інформації про існуючий стан містобудівної ситуації.

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.

Погоджено:							17/М – 2018			ПЗ		
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата						
	Інв. № ориг.	ГАП		Микитенко				Детальний план території земельної ділянки розташованої за межами населеного пункту на території Високівської (Городищенської) сільської ради Черняхівського району Житомирської області для будівництва захисної дамби та влаштування копанки	Стадія	Аркуш	Аркушів	
Зам. інв. №	Розробив		Микитенко				ФОП - Микитенко В. А. Кваліфікаційний сертифікат АА № 001429					
Підопис і дата												

Метою розробки є уточнення функціонального призначення та ландшафтної організації ділянки, яка перебуває в приватній власності і розташована за межами населеного пункту

Враховуючи існуючі територіальні, геологічні умови місця розташування ділянки, проектом передбачені рішення по перспективному освоєнню території.

При цьому визначено містобудівні умови та обмеження по використанню території та встановлені гранично допустимі параметри об'єкта проектування.

На підставі комплексної оцінки існуючої та суміжної території:

- сформовані пропозиції по перспективному використанню території та визначені габарити ділянки, необхідні для повноцінного функціонування об'єкта проектування;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження.

2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Ділянка, яка розташована за межами населеного пункту на території Високівської (Городищенської) сільської ради, належить до I-го архітектурно-будівельного кліматичного районування території України.

Рельєф ділянки з перепадом висот до 1,5м у східному напрямку. Залягання ґрунтових вод обумовлює наявність ділянок підтоплення у весняний період.

Рельєф, геологічні та економічні умови земельної ділянки вимагають більш уточненого функціонального перспективного освоєння території.

3. Оцінка існуючої ситуації

3.1 Стан навколишнього середовища

Загальний стан навколишнього природного середовища – задовільний. Об'єкти, які могли б забруднюватися від навколишнього середовища та від діяльності заявленого об'єкта проектування в районі перспективного використання земельної ділянки, відсутні.

Суміжні ділянки на час виконання містобудівної документації перебувають у приватній, комунальній власності або офіційно не оформлені, проте мають обмежене використання.

					17/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

3.2 Використання території

Земельна ділянка щодо якої виконується детальне планування, розташована за межами населеного пункту. Ділянка розташована в районі земель сільськогосподарського призначення та земель резерву комунальної власності, земель обмеженого користування, які офіційно не оформлені.

Земельна ділянка перебуває у приватній власності гр.. Годимчука Володимира Дмитровича,

Цільове призначення ділянки - для ведення особистого селянського господарства (А 01.03)

Площа ділянки - 2,00га.

Кадастровий номер земельної ділянки 1825682600:01:000:0194.

Цільове призначення ділянки не підлягає зміні після виконання детального плану.

3.3 Характеристика будівель

Існуючі будівлі та споруди на ділянці , щодо якої виконується детальний план, відсутні.

На суміжних ділянках сільськогосподарського призначення будівлі та споруди також відсутні.

3.4 Характеристика об'єктів культурної спадщини та історико-культурного призначення

Об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення на території земельної ділянки щодо якої виконується детальне планування, відсутні.

3.5 Характеристика інженерного обладнання

На прилеглий до земельної ділянки території інфраструктура не сформована . Інженерні мережі в межах території виконання детального плану відсутні.

					17/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

3.6 Характеристика транспорту

Транспортний зв'язок з ділянкою здійснюється з тимчасової ґрунтової дороги , розташованої із західної сторони і яка з'єднує населені пункти з ділянками сільськогосподарського призначення.

Стан доріг місцевого сполучення на ділянці проектування в основному незадовільний , покриття проїзної частини - ґрунтове, з нерівномірно спланованою ущільненою поверхнею, що ускладнює рух транспорту

3.7 Характеристика озеленення і благоустрою

Озеленення ділянки – поросль чагарників, трав'яниста рослинність. Територія без благоустрою та впорядкування , не спланована, без чіткого сформованого напрямку рельєфу, але з переважаючим ухилом у східному напрямку.

3.8 Характеристика планувальних обмежень

Земельна ділянка щодо якої виконується детальний план території – сільськогосподарського призначення , з північної сторони ділянки розташовані землі з цільовим призначенням – для ведення особистого селянського господарства, з південної, західної та східної сторони - територія обмеженого користування, пов'язана з річкою Свинолужкою, прибережна захисна смуга річки офіційно не оформлена, але в межах умовної прибережної смуги має територію обмеженого користування , місцями на поверхні видно локальні заболочені місця з характерною рослинністю.

На час виконання містобудівної документації русло річки пересохло, без чіткого сформованого дна та течії, характерних для річок, поросль чагарників та трав'янистої рослинності свідчить про відсутність води. В минулому меліоративні канали, які проходять з північної сторони ділянки , без чіткої конфігурації, з часом втратили свою функцію за відсутності води прилеглої території, зі сформованою рослинністю , характерною для безводних ділянок. Умовна прибережна захисна смуга річки Свинолужки проходить по межі ділянки щодо якої виконується детальний план.

Існуючі планувальні обмеження:

- умовна прибережна захисна смуга р. Свинолужка;
- межі належної земельної ділянки.

					17/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

У разі освоєння ділянки прогнозовані планувальні обмеження визначатимуться прибережною захисною смугою від запроектованої штучної водойми (копанки).

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

Враховуючи вище вказані існуючі містобудівні умови та наявний звіт про стан ґрунтів земельної ділянки та рівня ґрунтових вод доцільно цільове призначення ділянки - для ведення особистого селянського господарства - не змінювати, а використовувати ділянку без зміни цільового призначення з врахуванням умов, що визначають вид використання ділянки. З цією метою доцільно на ділянці влаштувати штучну водойму (копанку) для розведення риби.

5. Характеристика видів використання території

Влаштування копанки на власній земельній ділянці відповідає умовам ведення особистого селянського господарства при дотриманні вимог до влаштування штучних водойм на власній земельній ділянці – глибина водойми повинна бути не менше 1,50м та не глибшою 1,8м.

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

Для повноцінного функціонування земельної ділянки необхідно дотримуватися нормативної законодавчої бази для Використання земельної ділянки має відповідати всім вимогам

З метою недопущення негативного впливу електромагнітного випромінювання на людину при розташуванні базової станції стільникового зв'язку повинні враховуватися такі чинники:

- вибір місця поза зоною житлової та громадської забудови;
- експлуатація базової станції за принципом, що відповідає низькому рівню електромагнітного випромінювання, наскільки це реально можливо в наявних умовах ;
- здійснення виробничого, державного, самоврядного та громадського контролю за рівнем випромінювання ;

					16/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- зміна характеру або припинення використання базових станцій систем стільникового зв'язку, якщо реальні дози опромінення людини перевищують затверджені в установленому порядку нормативи;

- забезпечення реалізації прав громадян та їх об'єднань та надання інформації щодо стану захисту людини від впливу електромагнітного випромінювання

Оцінку впливу на навколишнє середовище буде викладено в окремому розділі до робочого проекту. За даними, наданими замовником, обмежень по розташуванню базової станції стільникового зв'язку немає за умови дійсного дотримання технічних параметрів, які вказані в паспортах радіотехнічного об'єкта. Об'єкт не входить до «Переліку видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку», додаток Е до ДБН А2.2-1-2003.

Передбачувана висота опори зв'язку складатиме 42 м. Згідно схеми зони гранично-допустимого рівня випромінювання експлуатація БС не матиме негативного впливу на оточуюче середовище, в т.ч. на існуючі будівлі різного призначення, так як існуючі будівлі розташовані поза зоною обмеженої забудови (див. арк.. ГП-6).

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

Згідно державних будівельних норм, державних санітарних правил, місцевих правил забудови, інженерного забезпечення, детальним планом встановлені наступні супутні види використання території та обмеження при проектуванні забудови для інженерних засобів зв'язку :

1. Розташування заявленого об'єкта на території, вільній від забудови.
2. Розташування об'єкта проектування на безпечній відстані від будівель та споруд будь-якого призначення.
3. Обов'язкове дотримання державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил відповідно до вимог ДБН 360-92**.

На відстані 0-200м від радіотехнічного об'єкта передбачуваний сумарний рівень ЕПМ, що створюють антени на висоті 2м від поверхні землі, не перевищує гранично-допустимий рівень, тому для базової станції встановлювати санітарно-захисну зону немає необхідності. Сумарним впливом передавальних антен

					15/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

обумовлена необхідність введення зони обмеження забудови, мінімальна висота якої не менше 29,285м, максимальний радіус- не більше 68,05м(за даними , наданими замовником). Детальний розрахунок буде викладено в розділі ОВНС до робочого проекту).

8. Основні принципи планувально - просторової організації території

Розвиток мобільного зв'язку є невід'ємною частиною сучасного життя, розміщення ділянки з цільовим призначенням - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку відповідає сучасним інженерним вимогам і не порушує планувальну структуру населеного пункту (поруч з ділянкою проектування розташовані оформлені ділянки для об'єктів електропостачання).

9. Вулично-дорожна мережа

9.1 Транспортне обслуговування

Вулично-дорожна мережа в районі виконання детального плану сформована, забезпечує надійний зв'язок між усіма частинами села та ділянкою проектування.

9.2 Організація руху транспорту і пішоходів

У перспективі розвитку всього населеного пункту необхідно влаштувати покриття проїзної частини згідно вимог до доріг Vкатегорії , що забезпечить сприятливі умови та безпеку для всіх учасників дорожнього руху.

Місцями існуючі поперечні профілі основного та місцевого проїзду не відповідають вимогам діючих нормативних параметрів.

Проїзд до розворотного майданчика для стоянки автомобілів , які обслуговують устаткування, необхідно обладнати технічними засобами безпеки руху.

10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Для забезпечення повноцінного функціонування об'єкта інженерного призначення:

					16/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- електропостачання передбачається виконати від централізованої системи електропостачання. Точку підключення буде встановлено технічними умовами, які будуть надані власниками мереж;

- водопостачання не передбачається;
- водовідведення не передбачається;
- опалення не передбачається

Постійне перебування людей на об'єкті згідно технологічних рішень не передбачено. Для тимчасового перебування бригад на ділянці необхідно передбачити безперешкодний доступ до устаткування в разі аварійних ситуацій, тому першочергово необхідно забезпечити проїзд автомобільного транспорту до ділянки в будь-яку пору року .

11. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Заходи з інженерної підготовки території згідно з інженерно-геологічними умовами, характером наміченого використання і планувальної організації території включені в вертикальне планування і організацію поверхневого стоку.

Рельєф у районі проектування не сформований, існуючі ухили забезпечують відведення поверхневих вод. Відведення поверхневих вод – відкритого типу.

Перед влаштуванням під'їзду до ділянки необхідно розчистити ділянку від порослі чагарників, спланувати поверхню та ущільнити місцевими будівельними матеріалами.

12. Комплексний благоустрій та озеленення території

Існуючий благоустрій території відсутній.

У перспективі особлива увага повинна надаватися збереженню покриття у задовільному стані.

Освітлення ділянки проектування повинно відповідати технологічним вимогам експлуатації об'єктів інженерного призначення, ділянка повинна бути огорожена, щоб унеможливити доступ сторонніх осіб до устаткування .

					16/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Існуюче озеленення на прилеглий території необхідно підтримувати у належному стані, не допускати розростання чагарників до межі ділянки.

13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

З метою охорони навколишнього середовища передбачити заходи з охорони ґрунтів, водного та повітряного басейну.

З метою покращення санітарного стану ґрунтів та водного басейну передбачено організувати поверхневі води з ділянки на проїзну частину та організацію поверхневих стоків по існуючій схемі відведення атмосферних опадів .

Земельна ділянка не відноситься до земель природоохоронного призначення та не межує з ними. На прилеглих територіях землі природоохоронного призначення відсутні.

Землі та об'єкти курортно-оздоровчого та рекреаційного призначення, в зоні можливого впливу земельної ділянки на якій передбачається розмістити інженерне устаткування, відсутні.

У плані поліпшення стану навколишнього середовища передбачити наступні заходи:

- 1) запобігання забруднення поверхні землі;
- 2) організація регулярного прибирання території. Сміття з території після ремонтних робіт відразу вивозити за межі ділянки на комунальне місце видалення відходів по договору із сільською радою, не допускати утилізацію в межах населеного пункту в не призначених для цього місцях.
- 3) проведення своєчасного ремонту дорожнього покриття в процесі експлуатації;
- 4) забезпечення непопадання поверхневих вод на сусідні ділянки, організація стоку поверхневих вод на проїзну частину по існуючій схемі.

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

Відповідно до детального плану території забудови по вул. Миру Великопятигірська сільська рада та її виконавчий орган в межах повноважень,

					15/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

визначених законом:

- готує вихідні дані для розроблення планів земельно-господарського устрою території та іншої землевпорядної документації;
- вирішує питання щодо розташування та проектування нового будівництва об'єктів містобудування та упорядкування території;
- вирішує питання надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування;
- організовує розроблення та затвердження місцевих правил забудови та іншої містобудівної документації та проектів;
- організовує розроблення та затвердження проектів інженерної підготовки території та інженерного забезпечення проектованого кварталу;
- організовує роботу з проведення оцінки впливу діяльності підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності на стан довкілля та визначає шляхи та засоби зменшення цього впливу;
- організовує роботу по винесенню меж земельних ділянок на місцевості;
- організовує проведення робіт з інженерної підготовки території та інженерного забезпечення ділянок в разі їх забудови.

15. Перелік вихідних даних

- лист замовлення;
- завдання на розроблення детального плану;
- рішення двадцять четвертої сесії VII скликання Скаківської сільської ради Бердичівського району Житомирської області за № 218 від 16.05.2018 року;
- топографічна карта масштабу 1 : 500, надана замовником;
- ситуаційні схеми, технічні схеми та характеристики базової станції

					16/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

