**Приватнепідприємство «Черняхів проект»**

*Кваліфікаційнийсертифікат №002457*

**Детальний план території**

**Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту села Троковичі(Троковицької сільської ради) на території Черняхівського району Житомирськоїобласті**

Замовник: **Черняхівська РДА Житомирськоїобласті**

**7-09/18**

                    Директор ПП «Черняхів Проект»                         /О.А.Буката/

                    Головнийа рхітектор проекту                              /В.В.Юрченко/

Черняхів 2018

Склад проекту

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № поз. | Найменування | Примітки |
| 1 | Пояснювальна записка |  |
| 1.1 | Загальнідані |  |
| 2 | Аналіз містобудівно їситуації, яка склалася. Характеристика земельної ділянки |  |
| 2.1 | Природно-кліматичні умови |  |
| 2.2 | Площа та опис меж земельної ділянки, що проектується для розміщення об’єкта проектування ,цільове призначення , відомості про власника та користувача. |  |
| 3.1 | Територіально-планувальна організація ділянки |  |
| 3.2 | Пропоноване зонування території |  |
| 3.3 | Містобудівні та планувальні обмеження по використанню земельної ділянки підзабудову |  |
| 3.4 | Транспортне забезпечення |  |
| 3.5 | Інженерне забезпечення |  |
| 3.6 | Інженерна підготовка та інженерний захист території |  |
| 4 | Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища |  |
| 5 | Техніко-економічні показники |  |
|  | Додаток: вихідні дані |  |
|  | Завдання на проектування |  |
|  | Топооснова 1:500 |  |
|  | Розпорядження головиЧерняхівської РДА №181 від 01.06.2017 |  |
|  | Графічна частина |  |

**Гарантійний  запис ГАПа**

*Про відповідність проекту (документації з ДПТ) діючим нормам і правилам*

          Проект детального плану території розроблений у відповідності до діючих норм та згідно з державними нормативними документами, стандартами.

              Головний архітектор проекту                              /В.В.Юрченко/

**Текстові матеріали**

1. **Загальні дані.**

Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території  Троковицької сільської ради, Черняхівського району, Житомирської області, розроблено на підставі:

* Листа – замовлення;
* Завдання на проектування;
* Розпорядження голови Черняхівської районної державної адміністрації №   від  06.10.2017 року та нормативних документів, якідіють на час випуску проектної документації, а саме:
* ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
* ДБН 360-92\*\* «Планування, забудова міських і сільських поселень»
* Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»
* Земельного кодексу України.

Замовник виконання детального плану – Черняхівська района державна адміністрація.

Метою розробки є визначення містобудівної можливості зміни цільового призначення земельної ділянки на території Троковицької сільської ради, Черняхівського району, Житомирськоїобласті, за межами населеного пункту с. Троковичі.

Враховуючи існуючі територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки, проектом передбачені рішення по перспективній забудові. При цьому визначено містобудівні умови та обмеження по використанню території та встановлені граничнодопустимі параметри об’єкта проектування.

На підставі комплексної оцінки існуючої та суміжної території:

* Сформовані пропозиції по перспективному використанню території та зміні цільового призначення ділянки;
* Встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження.

**2. Аналіз містобудівної ситуації, яка склалася. Характеристика земельної ділянки.**

**2.1. Природно-кліматичні умови.**

Ділянка забудов иналежить до ІІ-В1 фізико-географічного району України.

Нормативна вага снігового покриву становить – 70 кгс\м2.

Нормативний тиск вітру – 30 кгс\м2.

Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 1,08 м.

Розрахункова зимова температура - 22°С.

Інженерно-геологічні вишукування на ділянці виконуються замовником.

Спеціальних заходів по організації санітарно-захисних зон та оцінки екологічноговпливу на навколишнє середовище об’єкт проектування не вимагає.

**2.2. Площа  та опис меж земельної ділянки, що проектується для розміщення об’єкта проектування , цільове призначення, відомості про власника та користувача.**

Земельна ділянка, щодо якої розробляється детальний план території, розташована за межами населених пунктів на території Троковицької сільської ради Черняхівського району Житомирської області.

Площаділянки – 1,0000 га

Кадастровий номер ділянки –

Цільове призначення ділянки –

Форма власності – приватна

Землекористувачі –

Наявність інженерних мереж – ЛЕП 0,4 кВ

Наявність зеленихнасаджень – відсутні

Наявність будівель та споруд – одноповерхованежитловабудівля

**3. Територіально – планувальнаорганізаціяділянки**

При розробці проекту булипроведені:

* Візуальнеобстеженнятериторії, довкілля
* Збір та розглядвихіднихданих, затвердженихпроектнихмістобудівнихматеріалів та іншоїнаявноїдокументації

Пропонована схема генплану передбачаєдотримуваннянаступнихвимог:

* Дотримуванняфункціональногозонуваннятериторії
* Раціональневикористаннятериторії
* Послідовногоефективногоосвоєннятериторій та вирішенняпитаньінженерногозабезпечення
* Дотриманнянормативнихсанітарних, протипожежнихрозривів та містобудівнихпланувальнихобмежень

Сусідніділянки з цільовимпризначенням для веденняособистогоселянськогогосподарства не маютьзабудови

Враховуючицільовепризначеннясуміжнихділянок ,наявнубудівлю на земельнійділянці, щодоякоївиконуєтьсядетальний план території, пропонуєтьсязмінитицільовепризначенняділянки з – для веденнявласногоселянськогогосподарства - , на цільовепризначення – для розміщення та експлуатаціїосновних, підсобних і допоміжнихбудівель та спорудпідприємствпереробної, машинобудівної та іншоїпромисловості, що не суперечитьіснуючіймістобудівнійситуації.

**3.2 Пропонованезонуваннятериторіїпередбачаєвиділенняслідуючих зон.**

А) існуюча зона виробничоїзабудови;

Б) господарсько-інженерна зона ( зонагосподарськихмайданчиків та інженернихспоруд);

В) транспортна зона ( проїзди, майданчики для стоянки автомобілів, зберіганнявелосипедів, пішохіднідоріжки;

Г) зона відпочинку.

**3.3. Містобудівні та планувальніобмеження по використаннюземельноїділянкипідзабудову**

Існуючіпланувальніобмеженняна  ділянці

* Межіділянки ,розташуваннясуміжнихземельнихділянок
* Захиснасмуга ЛЕП 0,4 кВ

Прогнозованіпланувальніобмеження

Змінацільовогопризначенняділянки з існуючого – для веденнявласногоселянськогогосподарства – на землі для розміщення та експлуатаціїосновних, підсобних і допоміжнихбудівель та спорудпідприємствпереробної, машинобудівної та іншоїпромисловості. Виробничабудівля, пилорама, повинна бути V класушкідливості.

**3.4. Транспортнезабезпечення.**

Транспортнийзв&apos;язок з ділянкоюздійснюється з дороги ІІІ категорії, яка з’єднуєнаселенніпункти.

Внутрішнійтранспортнийзв’язокзабезпечуєтьсявнутрішньо- майданчиковимипроїздами. Покриттяпроїздів на територіїпідприємства повинно бути твердим, відповідатинормативнимвимогампромислового транспорту. Ширина проїзноїчастинивнутрішніхпроїздів для легковихавтомобілів – 6м., для автомобілів, якіобслуговуютьвиробництво  - 12 м.

Для працюючих та відвідувачівпередбачено стоянку для автомобілів та майданчик для зберіганнявелосипедів.

Для пожежних машин передбаченовлаштуваннярозворотногомайданчику, сумісного з майданчиком для стоянки автомобілів для вивозусміття

**3.5. Інженернезабезпечення.**

Інженернімережі на ділянцівідсутні. Для повноцінногофункціонуванняпідприємстванеобхіднозабезпечитипрацюючихта  технологічніпроцесиводою. Водопостачанняпередбаченовідартезіанськоїсвердловини, розташованої в межах ділянки.

Водовідведенняпобутовихстоківпередбачено до локальнихочиснихспоруд.

Забезпеченнябудівельтеплопостачанням не передбачено, так як на підприємствіпередбачаєтьсязапровадитисезонний режим роботи. У разізміни режиму роботи на резервнійділянці є можливістьвлаштуватикотельню на твердому паливі.

Електропостачанняоб’єкта (точку підключення) буде визначенотехнічнимиумовамивласниками мереж.

Поверхневі стоки з територіївідводяться в дощоприймальнийколодязь з послідуючимочищенням і зберіганнямочищенихповерхневих вод в резервуарі. Очищеніповерхневі води передбачаєтьсявикористовувати для поливу зеленоїзониділянкикористування.

**3.6. Інженернапідготовка та інженернийзахисттериторії.**

Рельєфземельноїділянки з ухилом в південно-східномунапрямкувідповідаєінженерним, санітарним та архітектурнимвимогам.

Схема вертикального плануваннявраховуєіснуючівідміткиприлеглоїтериторії, задовольняєінженерні та транспортні потреби, вимоги благоустрою.

Виконанняспеціальнихзаходів по інженернійпідготовцітериторії не є необхідним.

**4. Містобудівні заходи щодополіпшення стану навколишньогосередовища**.

Проект ДПТ відповідно до порядку не підлягаєрозробці СЕО, земельнаділянка не відноситься до земель природоохоронногопризначення, не межує з ними, на прилеглихтериторіяхземліприродоохоронногопризначеннявідсутні. Землі та об’єкти курортно-оздоровчого та рекреаційногопризначення в зоніможливоговпливуземельноїділянки та виробничогооб’єкта, який на нійпередбачаєтьсярозмістити, відсутні.

В планіполіпшення стану навколишньогосередовищапередбачитинаступні заходи:

1. Запобіганнязабрудненняповерхніземлі;
2. Організація регулярного прибираннятериторії.
3. Влаштуваннямайданчика для розміщенняконтейнерівзісміттям. Відходигосподарсько-побутові по договору ізсільською радою будутьвидалятись на комунальнемісцевидаленнявідходів. Відходивиробничі, за договорами, укладенимизіспеціалізованимиорганізаціями, будутьздаватись на утилізаціюабовториннупереробку;
4. Проведеннясвоєчасного ремонту дорожньогопокриття в процесіексплуатації;
5. Огорожа зон озелененнябортовимкаменем, якийвключаєвимиванняґрунту на дорожнєпокриття;
6. Забезпеченнянепопаданняповерхневих вод на сусідніділянки. Організація стоку поверхневих вод з послідуючимочищенням та використанням для зволоженнязеленоїзони.

ЗгідноДержавнихсанітарних правил санітарно-захисна зона встановлюєтьсявідджерелшкідливостівиробництва. Основнеджерелошкідливостіпідприємства – виробничабудівля. Вид діяльності буде визначено в містобудівномурозрахунку, де повинні бути врахованіінтересисуміжнихземлекористувачів, вимоги до охоронинавколишньогосередовища.

Стаціонарніджерелавикидів в атмосфернеповітря за обсягами та складом викидів не повинніспричинятишкідливийвплив на суміжніземельніділянки.

Детальнийрозрахунокшкідливихвпливів на навколишнєсередовище буде викладено в розділі «Оцінкавпливу на навколишнєсередовище» в містобудівномурозрахунку за визначенням виду діяльності.

**5. Техніко-економічніпоказники.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назвапоказників | Одиницявиміру | Значенняпоказників | | |
| Існуючий стан | Етапвід 3 до 7 років | Етапвід 15 до 20 років |
| Територія |  |  |  |  |
| Територія в межах проекту: | га | - |  | - |
| * ділянкиземлекористування | га | - |  | - |
| * зеленінасадження | га\% | - |  | - |
| * проїзди, майданчики | га\% | - |  | - |
| Щільністьзабудови |  |  |  |  |