

СКЛАД ПРОЕКТУ

№тому	Позначення	Найменування	Примітка
1.	04/02-2019 - ПЗ	Загальна пояснювальна записка.	
-//-	Додаток	Вихідні дані	
-//-	04/02-2019 - ГЧ	Графічна частина	

ЗМІСТ

Поз.	Найменування документу	
А. Пояснювальна записка		
1	Вступ	
2	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	
3	Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень	
4	Розподіл території за функціональним використанням, розміщенням забудови на вільних територіях та за рахунок нового будівництва, яке пропонується	
5	Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча ...)	
6	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.	
7	Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).	
8	Основні принципи планувально-просторової організації території	
9	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок	
10	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд	
11	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	
12	Заходи щодо реалізації детального плану на етапі від 1 до 3 років	
Б. Вихідні дані		
1	Завдання на проектування	
2	Топогеодезична основа М 1:500	
3	Розпорядження Черняхівської РДА Житомирської області №40 від 22.02.2019 р.	

						04/02-2019 СП.3		
Змін	Кільк	Арк.	Недок.	Підпис	Дата			
						Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ	1	1
						Склад проекту Зміст		
						ФОП Іщук А.В.		
ГАП	Муравський							
Розробив	Шлапак							
Перевірів	Муравський							
Н.контроль	Ковальчук							

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. О. Муравський

_____ 2019 р.

					04/02-2019 - ПЗ	Арк.
						2
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1. Вступ

Детальний план території (надалі також – ДПТ) земельної ділянки площею 11,9198 га розташованої поза межами села Щеніїв на території Високівської сільської ради Черняхівського району Житомирської області (надалі – земельна ділянка) розроблено на підставі :

- завдання на проектування;
- топогеодезичної основи М 1:500;
- Розпорядження Черняхівської РДА Житомирської області №40 від 22.02.2019 р.;
- Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
- ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території ”
- вихідних даних, тощо.

Проект детального плану території розроблений відповідно до нормативних і законодавчих документів:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-12-2018* «Планування і забудова території»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2018 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди».

Детальний план території розроблений з метою визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки за межами населеного пункту з метою розміщення об'єкта будівництва, з наступним цільовим (функціональним) призначеннями:

А.01.01 – Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Детальний план території включає:

- Деталізацію і уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану, схеми планування території на місцевому рівні;
- Формування принципів архітектурної композиції забудови;
- Виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів містобудівного використання;

									Арк.
									3
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	04/02-2019 - ПЗ				

- Обґрунтування потреб утворення земельних ділянок і визначення її цільового призначення;
- Забезпечення комплексної забудови;
- Сприяння поліпшенню стану навколишнього середовища;
- Створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду, інших об'єктів, що підлягають охороні, відповідно до законодавства;
- Узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території;
- Обсяги подальшої діяльності.

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

Територія розташована в місцевості І кліматичного району з наступними характеристиками:

Сейсмічність згідно карти ЗСР 2004-А - 5 балів

Розрахункова температура зовнішнього повітря по табл. В4 ДБН В.2.6.-31.2016: -22°C

Розрахункова температура зовнішнього повітря найбільш холодної п'ятиденки по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010: -22°C

Розрахункова температура зовнішнього повітря найбільш холодної доби по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010: -25°C

Тривалість опалювального періоду - 191 доба.

Характеристичне вітрове навантаження (3 район) - 460Па

Характеристичне снігове навантаження (5 район) - 1460Па

Нормативна глибина промерзання ґрунтів - 1,08м

В геоструктурному відношенні ділянка розміщена в межах південної частині Українського кристалічного щита (УКЩ).

Безпосередньо в межах даної території небезпечні фізико-геологічні процеси і явища, такі як зсуви зміщення ґрунтових мас не спостерігаються.

Функціональне зонування території Високівської сільської ради здійснене на основі комплексної містобудівної оцінки природних та інших ресурсів, а також аналізу перспективної програми розвитку території.

					04/02-2019 - ПЗ	Арк.
						4
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

На території сільської ради повинні бути виділені (при їх наявності) такі функціональні зони:

- сільськогосподарського використання (а також земельні, лісові то що)
- виробничі
- території комунального призначення
- сільбищні
- рекреації, об'єкти природно-заповідного фонду

Об'єкти культурної спадщини на території, що розглядається даним ДПТ відсутні.

3. Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень

Земельна ділянка, щодо якої розробляється містобудівна документація розташована поза межами села Щеніїв на території Високівської сільської ради Черняхівського району Житомирської області.

З півночі і заходу від проектуємої земельної ділянки знаходяться землі переважно для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Із південної сторони дана ділянка межує з ставком орієнтовною площею 2,0 га, прибережна захисна смуга становить 25,0 м. З східної сторони в межах кадастрового кварталу землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам). З північної сторони розташоване кладовище Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м., дивись арк. ГЧ-4.

В межах ДПТ, що проектується діють обмеження забудови земельних ділянок, а саме:

- Межа охоронної зони повітряної лінії електропередач 0,4кВ (2,0 м.);
- Межа охоронної зони ТП (25,0 м.);
- Межа охоронної зони водопроводу (5,0 м.);
- Межа охоронної зони газопроводу сер. т. (4,0 м.) за межами ділянки,

детально дивись арк. ГЧ-4.

									Арк.
									5
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	04/02-2019 - ПЗ				

Використання території в минулому

Дана територія визначена, як землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – А.01.01.

Використання території в майбутньому

Функціональне призначення території, що до якої розробляється ДПТ:
А.01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

ДПТ розроблено з врахуванням розміщення земельної ділянки для будівництва гаражу, зерносховища з навісом та іншими допоміжними спорудами орієнтовною площею – 11,9198 га.

Даною містобудівною документацією передбачається розміщення будівлі гаражу для сільськогосподарської техніки орієнтовною площею забудови 1278,4 м², а також перспективу будівництва зерносховища з навісом орієнтовною пл. забудови 1102,4 м². На території ділянки додатково передбачено влаштування тимчасової автостоянки легкових автомобілів (працівників, відвідувачів), сміттєзбірні контейнери, а також майданчики для первинних засобів пожежогасіння.

Об'єкт не здійснюватиме наднормативних впливів на елементи навколишнього середовища, тому альтернатива відмови від планової діяльності не розглядається.

Прийняті до впровадження процеси є оптимальними з техніко-економічної точки зору, та не створюватимуть значного навантаження на довкілля.

Територія забезпечується двома в'їздами-виїздами для проїзду технологічного транспорту або пожежних машин.

Інженерне обладнання: територія забезпечена системами водозабезпечення та електропостачання.

					04/02-2019 - ПЗ	Арк.
						6
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщенням забудови на вільних територіях та за рахунок нового будівництва, яке пропонується

Проектована забудова передбачається для розміщення одноповерхових будівель, навісів та допоміжних споруд, а також автостоянки легкових автомобілів працівників, відвідувачів.

Поверховість забудови залишається незмінною – одно- двоповерхова.

Конкретні параметри кожного проєктованого об'єкту, у випадку його відхилення від рішення ДПТ, допускається уточнення контуру забудови (благоустрою), визначається ескізами намірів забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ. У випадку необхідності у затвердженій ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законодавством порядку.

5. Характеристика видів використання території

(житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча ...)

Територія, щодо якої здійснюється детальне планування, за своїм функціональним призначенням визначено, як для сільськогосподарського використання.

З південної сторони ділянки, за межами кадастрового кварталу, дана ділянка межує з малоповерховою житловою забудовою.

При проведенні геодезичних вишукувань та візуального обстеження земельної ділянки, що відводяться в натурі (на місцевості), земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення та водного фонду не виявлено. Земельна ділянка знаходяться за межами об'єктів природно-заповідного фонду, за межами прибережних смуг, за межами об'єктів культурної спадщини та не входить до території історичних ареалів населених місць.

					04/02-2019 - ПЗ	Арк.
						7
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

Для перспективної містобудівельної діяльності території в межах проектування ДПТ передбачається будівництво зерноховища з навісом (позиція 19 за проектним планом, див. ГЧ-5). Розрахунковий період етапів будівництва від 3 до 7 років, що може бути уточнений на наступних стадіях проектування без внесення змін до даного ДПТ.

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

Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель дана ділянка відноситься до земель сільськогосподарського призначення, а саме:

A.01.01 – Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Супутні і допустимі види використання території відповідають Секції "А" вищевказаної затвердженої Класифікації видів цільового призначення земель.

8. Основні принципи планувально-просторової організації території

Проектне рішення детального плану території базоване на:

- Взаємопов'язані планувальної структури проекту з існуючою планувальною структурою;
- Побажань та вимог замовника.

Функціональна архітектурно-просторова організація проектуємої забудови ділянки прийнята у відповідності до архітектурно-планувальних особливостей і вимог до забудови.

									Арк.
									8
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	04/02-2019 - ПЗ				

Просторова композиція розміщення забудови ділянки вирішена з урахуванням раціонального використання існуючої території.

**9. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування,
організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і
автостоянок**

Вулична мережа території представлена системою доріг та тротуарів, що існують та додатково проектується.

З південної сторони ділянка прилягає до існуючої вул. Поліщука місцевого значення з шириною дорожнього полотна 7,0м. ДПТ передбачає дію обмеження в межах червоних ліній 25,0м (детально див. ГЧ). Також вздовж даної вулиці запроектовані пішохідні тротуари з двох сторін вулиці шириною 1,5м та зелену зону шириною 2,5м.

Внутрішні проїзди в межах ділянки запроектовано шириною 6,0м та 4,0м.

ДПТ передбачає влаштування автостоянки легкових автомобілів для працівників та відвідувачів (детально див. ГЧ).

Покриття автодоріг асфальтобетонне, покриття тротуарів бруківкою.

Радіуси заокруглення проїзних частин прийнято відповідно до Державних норм та стандартів.

В межах ДПТ, що проектується забезпечена можливість проїздів для пожежних машин та спец. техніки.

10.Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

Водопостачання передбачено від свердловини та водонапірної вежі.

Згідно Водного кодексу України до обов'язку водокористувачів відноситься:

- використовувати ефективні сучасні технічні засоби і технології для утримання своєї території в належному стані, а також здійснювати заходи щодо запобігання забрудненню водних об'єктів стічними (дощовими, сніговими) водами, що відводяться з неї.

					04/02-2019 - ПЗ	Арк.
						9
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Каналізування стоків відбувається за рахунок малих очисних споруд (септик) продуктивністю до 3 м/куб із доступом спец техніки.

Господарсько-каналізаційні стоки від санітарно-технічних приладів рекомендовано виводити самопливом Ø 110-160 мм на локальні очисні споруди побутових стоків.

Простий засіб природного біологічного очищення стічних вод при піщаних, супіщаних і суглинних ґрунтах є установки підземного зрошування, які складаються з септиків (споруд для обробки стічної рідини) і дренажних блоків або мережі розподільних труб, що укладаються на ту або іншу глибину залежно від ґрунтових і кліматичних умов.

Не допускається скидання господарчо-побутових стічних вод в підземні горизонти через свердловини і гірські вироблення, а також забороняється проведення земляних робіт з руйнуванням захисного шару над водоносним горизонтом.

Теплопостачання: індивідуальне

Електропостачання: у якості джерела електропостачання використовуються існуючі мережі.

Прокладання кабелю залежить від ТУ.

Марки та перерізи кабелів передбачається обирати з урахуванням корозії, допустимих струмових навантажень та витрат напруги.

Облік електроенергії передбачається індивідуальний.

Для будівель передбачаються окремі контури заземлення.

Зовнішнє освітлення здійснюється світильниками на опорах.

Детальне інженерне забезпечення необхідно розробити та погодити на наступних стадіях проектування, без внесення змін в ДПТ.

Енергозбереження:

На подальшій стадії робочого проекту передбачити наступні заходи по енергозбереженню:

- Утеплення будівель згідно вимог нормативних документів (Теплова ізоляція будівель – ДБН В.2.6-31:2006) тощо.

Протипожежні заходи.

Витрати на зовнішнє пожежогасіння визначаються згідно ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» таб. 6.2 і становить 10л/с, та будуть уточнюватись на наступних стадіях проектування. Будівлі на ділянці розміщені таким чином, щоб

									Арк.
									10
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	04/02-2019 - ПЗ				

забезпечити нормативні протипожежні відстані між ними та забезпечити під'їзд пожежних машин і спец техніки.

На території земельної ділянки розташований існуючий підземний резервуар протипожежного запасу води.

Усі будівлі облаштовані блискавкозахистом згідно вимог ДСТУ Б В.2.5-38:2008 «Улаштування блискавкозахисту будівель і споруд».

У даному випадку допускається приймати із існуючої найближчої водоїми, або вирішується за допомогою пересувних мотопомп та пожежних машин.

11. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору

Використання підземного простору не передбачається.

Комплексний благоустрій та озеленення території

Територія проектування має належний благоустрій, а саме:

- Проїзди із асфальтобетону;
- Тротуари покриття бруківкою;
- Озеленення території;
- Вуличне освітлення.

Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Призначення і господарська діяльність запланованого об'єкту не передбачає шкідливі промислові, виробничі, та інші небажані впливи на:

- навколишнє природне середовище і його компоненти (клімат і мікроклімат, повітряне середовище, геологічне середовище, водне середовище, ґрунти, рослинний і тваринний світ, заповідні об'єкти);
- соціально-побутові умови проживання місцевого населення;
- промислові, житлово-цивільні об'єкти, пам'ятки архітектури, історії і культури (як об'єкти забудови), наземні і підземні споруди та інші елементи техногенного середовища.

									Арк.
									11
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	04/02-2019 - ПЗ				

Згідно ЗУ " Про стратегічну екологічну оцінку " Стаття 10. П.1. та Методичним рекомендаціям із здійснення СЕО документів державного планування від 10.08.2018р. №296, даній ДПТ відповідає лише одному із критеріїв, наведених у статті 2 ЗУ, тому необхідності здійснення СЕО немає.

Заходи щодо забезпечення нормативного стану навколишнього середовища:

- дощові, малі води відводяться по існуючих та проектних ухилах рельєфу відкритим способом;
- побутові стоки від санітарно-технічних приладів відводяться за допомогою системи побутової каналізації у малі очисні споруди (септик);
- автомобільні проїзди та тротуари існуючі та проектні з покриттям, що не утворює пилу;
- побутове сміття передбачено збирати в педальні відра та урни з подальшим виносом на спеціально відведені майданчики, що обладнані сміттєвими контейнерами, звідки потім буде вивозитися на міське сміттєзвалище, де утилізується;
- опорядження приміщень плануються з матеріалів, що поглинають шуми;
- родючий шар ґрунту із забудованої ділянки зрізати і складати окремо від мінерального. Складання проводити у валках, не допускати вивітрювання. Після закінчення основних будівельних робіт родючий ґрунт використовується для підсипки та організації газонів;
- максимально зберігати зелені насадження.

Для вивозу та утилізації твердих побутових відходів, що утворились в наслідок діяльності підприємства, передбачається заключення відповідних договорів зі спеціалізованими організаціями.

12. Заходи щодо реалізації детального плану на етапі від 3 до 7 років

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 3-7 років

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету Міністрів України.

									Арк.
									12
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	04/02-2019 - ПЗ				

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ.

Місцевий орган державної влади забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується місцевим органом державної влади протягом 30 днів з дня подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території – відповідною сільською, селищною, міською радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Техніко-економічні показники об'єкту

Найменування	Одиниця виміру	Значення	
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років
Територія			
Територія в межах проекту	га	11,9198	-
Територія в межах благоустрою, у тому числі:	га	8,9700	8,9700
- площа забудови	М ²	6 065,6	8 446,4
- зелені насадження	М ²	-	59 147,0
- вулиці, проїзди, площі (тверде покриття)	М ²	-	220106,6
Відсоток озеленення	%	-	65,9
Поверховість	Пов.	1-2	1-2
Гранична висота будівель	м	-	15,0

					04/02-2019 - ПЗ	Арк.
						13
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		