

Позначення	Найменування	Аркуш
03/04-2018-З	Зміст	
03/04-2018-СП	Склад проекту	
03/04-2018-ПД	Підтвердження ГПа	
03/04-2018-ПЗ	Пояснювальна записка	
	1. Загальні дані.	
	2. Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	
	3. Оцінка існуючої ситуації	
	4. Розподіл територій за функціональним використанням, структура забудови, яка пропонується	
	5. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.	
	6. Містобудівні умови і обмеження.	
	7. Транспортний зв'язок.	
	8. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.	
	9. Інженерна підготовка та інженерний захист території	
	10. Комплексний благоустрій та озеленення території.	
	11. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	
	14. Заходи щодо реалізації детального плану на етапі від 3 до 7 років.	
	13. Перелік вихідних даних	
03/04-2018-ВД	Вихідні дані	
	Розпорядження голови Коростишівської районної державної адміністрації Житомирської області про розроблення детально плану території № 102 від 06.04.2018 р.	
	Завдання на розроблення детального плану	
	Топозйомка масштабу 1:1000, надана замовником	
	Ситуаційні схеми	
	Генеральний план	
	Правовстановлюючі документи на будівлі та земельну ділянку	
03/04-2018-ГП	Креслення	
	Креслення ГП	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	03/04-2018-3		
ГАП		Рибченко				Стадія	Аркуш	Аркушів
ГП		Матвєєва				МД	1	
						Зміст		
Н.контроль		Матвєєва				ПП ПВФ «Територія комфорту Д.О.М.» м. Житомир		

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
	03/04-2018- ПЗ,ВД,ГП	Пояснювальна записка. Вихідні дані. Креслення марки ГП.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	03/04– 2018- СП			
ГАП		Рибченко				Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГП		Матвеєва					МД	1	1
Розробив		Кобилінська					ПП ПВФ		
							«Територія комфорту Д.О.М.»		
Н.контроль		Матвеєва					м. Житомир		

Детальний план території розроблений на підставі:

- Завдання на проектування;
- Вихідних даних, наданих замовником;
- Нормативних документів: ДБН 360-92** «Планування, забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 “Вулиці та дороги населених пунктів”, ДБН Б.2.4-1-94 “Планування і забудова сільських поселень”, ДБН В.2.2-15:2015 “Житлові будинки. Основні положення”, ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

Проект виконаний на топооснові в масштабі 1:1000 та наданої замовником.

Розроблення містобудівної документації виконано в 1 стадію.

Враховуючи існуючі, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянок, в проекті передбачені оптимальні рішення по перспективному використанню земельних ділянок. 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 суміжної території:

- сформовані пропозиції по перспективному використанню земельних ділянок для будівництва;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження.

2.Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Земельна ділянка відносяться до II-B1 фізико-географічного району України згідно ДБН Б.2.2-12:2018.

Нормативна вага снігового покриву становить – 140 кгс/м²

Нормативний тиск вітру – 30кгс/м²

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 1,08м

Розрахункова зимова температура -22°C

Територія будівництва об'єкта нерухомості - відноситься до категорії сприятливих для будівництва:

- допускається зведення будівель та споруд без улаштування штучних основ і складних фундаментів;
- порушень території немає.

										Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

03/04 - 2018- ДПТ

3.7. Характеристика транспорту

Доступ до території проектування ДПТ здійснюється існуючою дорогою з твердим покриттям від с. Мамрин з вул. Промислова.

3.8. Характеристика озеленення і благоустрою

Територія проектування на даний час немає благоустрою. Проїзди заощені гравійною засипкою.

Зелені насадження вибраної місцевості не мають екологічної цінності (трав'яниста рослинність, самосів дерев). Молоді дерева, в хорошому стані, максимально зберігаються, якщо місця, на яких вони розміщені не підлягають забудові або мощенню.

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

При розробці проекту були проведені:

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

Пропонована схема генплану передбачає дотримання наступних вимог:

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

Пропоноване зонування території передбачає виділення слідуєчих зон:

- А) зона забудови;
- Б) господарсько-інженерна зона (зона господарських майданчиків та інженерних споруд);
- В) транспортна зона (проїзди, майданчик для стоянки автомобілів, пішохідні доріжки)
- Г) вхідна зона.

5. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо)

Територія в межах ДПТ передбачає використання земельної ділянки під каменеобробне виробництво.

										Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

03/04 - 2018- ДПТ

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

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

Враховуючи існуючі містобудівні умови - розміщення ділянки біля існуючих виробничих підприємств та відповідність функціонального призначення ділянки планувальній структурі населеного пункту згідно генерального плану, пропонується територію використовувати для **виробничих потреб – каменеобробне підприємство**, та для завершення технологічного процесу і функціонування, передбачається будівництво додаткового цеху, гаражних боксів, складів, майданчиків для готової продукції, місця відпочинку працюючих, автостоянок та поворотних майданчиків.

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 каменеобробного виробництва.
- б) наявність існуючого під'їзду до ділянки;
- в) нормативну санітарну відстань до житлової забудови.

Наміри використання не порушують планувальну структуру території населеного пункту.

7. Містобудівні умови та обмеження

Загальна площа ділянки для виробничих потреб 3,1700 га.

На конфігурацію та розміри ділянки мають вплив :

- сусідні ділянки, їх функціональне призначення;
- проїзди, які підходять до ділянки.

Уздовж всіх повітряних та кабельних ліній електропередач встановлена охоронна зона у вигляді земельної ділянки та повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхильного їх положення на відстань:

										Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

03/04 - 2018- ДПТ

11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок

Транспортний та пішохідний зв'язок з ділянкою здійснюється існуючою дорогою з твердим покриттям шириною 7,0 м з тротуарами шириною по 1,0м від с. Мамрин.

Внутрішній транспортний зв'язок забезпечується внутрішньо - майданчиковими проїздами. Покриття проїздів на території підприємства повинно бути твердим, відповідати нормативним вимогам промислового транспорту. Ширина проїзної частини внутрішніх проїздів для легкових автомобілів - 6м.

На території підприємства передбачена стоянка для автомобілів, розворотний майданчик для пожежних та господарських машин, буде скориговано (згідно зм.№4 ДБН 360-92**) на стадії робочого проекту.

Рух вантажного транспорту передбачається згідно технологічної та планувальної схеми території ділянки. Завезення кам'яних блоків(сировини) здійснюється з існуючої дороги до козлового крану, вивіз готової продукції здійснюється через головний в'їзд на територію. Пішохідні доріжки проходять вздовж всіх проїздів і поєднують функціональні зони території каменеобробного цеху (адміністративну ,виробничу, обслуговуючу).

За нормативними вимогами для ділянки площею до 5га достатньо влаштувати один в'їзд-виїзд.

12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Інженерне забезпечення здійснюється від існуючих інженерних мереж, крім каналізування та водопостачання.

Водопостачання - від водозабірної свердловини. Стічні води з цеху відводяться у системи зворотного водопостачання.

Пожежогасіння – зовнішнє пожежогасіння передбачене від існуючої пожежної водойми, обладнану колодязем для забору води та поворотним майданчиком.

Теплопостачання - забезпечення будівлі передбачається автономне від електрокотлів , згідно технічних умов.

										Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата					

03/04 - 2018- ДПТ

Електропостачання - здійснюється від існуючого джерела живлення КТП, згідно до технічних умов проектування.

Водовідведення окреслене системою відкритих лотків вздовж доріг по території – згідно ухилів вертикального планування у відкритий лоток, з послідовним очищенням та використанням для зволоження зеленої зони.

Каналізування- пропонуються локальні очисні споруди типу ВІОТАЛ в пониженій частині території. Очищені води відводяться у пожеводойму або придорожню канаву. Передбачено також розміщення шламовідстійника та майданчика для зневоднення шламу. Більш точне місце буде визначено на стадії робочий проект.

Санітарне очищення території - збір та вивіз твердих відходів здійснюється власником території.

Енергозбереження - на території ділянки пропонується забезпечення об'єктів, що проектуються енергопостачанням з сучасних екологічно чистих відновлювальних джерел:

- влаштування свердловин з тепловим насосом;
- на покрівлі будівлі адміністративно-побутового блоку пропонується встановлення сонячної батареї та колектора.

Зовнішнє освітлення - пропонується здійснювати ліхтарями з ЛЕД-лампами та сонячними панелями.

Підключення до існуючих та проєктованих мереж відбуватиметься у відповідності до технічних умов, виданих власниками (експлуатуючими організаціями).

13. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Передбачається проведення благоустрою прилеглої території з організацією відведення поверхневих вод з ділянки без зміни існуючих схилів рельєфу земельної ділянки .

Рельєф земельної ділянки спокійний відповідає інженерним, санітарним та архітектурним вимогам.

Виконання спеціальних заходів по інженерній підготовці території не передбачається

Організацію поверхневого стоку передбачається виконати відкритою в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування асфальтобетонного покриття. Відведення поверхневих вод з проєктованої території здійснюється по ухилам проїздів на запроектовані вулиці.

										03/04 - 2018- ДПТ	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата						

17. Перелік вихідних даних

- завдання на розроблення детального плану;
- листа замовлення 03/04-2018 від 11 травня 2018р;
- розпорядження голови Коростишівської районної державної адміністрації про розроблення детального плану території №102 від 06.04.2018 р.;
- топо́зйомка масштабу 1 : 1000, надана замовником;
- ситуаційні схеми;
- правовстановлюючі документи на будівлі та споруди.

						03/04 - 2018- ДПТ	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата		

