

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

## 1. Загальні дані

Детальний план території земельної ділянки, розташованої за адресою: вул. Лісна, 52-Б, смт. Нова Борова, Хорошівський район, Житомирської області, площею 2,8 га (кадастровий номер 1821155700:01:001:0614) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, з метою реконструкції прирейкової бази для складування ільменітового концентрату ТОВ «МЕЖИРІЧЕНСЬКИЙ ГЗК» на залізничній станції Нова Борова смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області в межах існуючого майданчика, розроблений на підставі:

- листа замовлення ;
- Рішення 24 сесії 7 скликання від 25 січня 2018 р. №532 «Про надання дозволу на розроблення ДПТ «Межирічінський ГЗК» :
- 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” на основі топографічної зйомки М 1:1000, вкопіювання із ситуаційної схеми території селищної ради, генерального плану населено пункту, які були надані замовником.

Метою розробки є визначення містобудівної можливості та доцільності використання земельної ділянки для реконструкції прирейкової бази для складування ільменітового концентрату ТОВ «МЕЖИРІЧЕНСЬКИЙ ГЗК» на залізничній станції Нова Борова смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області в межах існуючого майданчика.

Проектну документацію розроблено у складі:

- текстові матеріали
- графічні матеріали

Розроблення містобудівної документації виконано в 1 стадію.

Враховуючи існуючі, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки, в проекті передбачені оптимальні рішення по перспективному використанню земельної ділянки. При цьому визначено комплекс містобудівних умов та обмежень по використанню території та встановлені гранично допустимі параметри об'єкта проектування.

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	01/02-2018-ПЗ			
ГАП		Рибченко				Загальна пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГІП		Матвеева					ДПТ	1	
Розробив		Микитенко					ПВФ «Територія комфорту Д.О.М.» м. Житомир		
Перевірив		Рибченко							
Н.контроль		Матвеева							

На підставі комплексної оцінки існуючої та суміжних територій:  
 - сформовані пропозиції по перспективному використанню земельної ділянки для реконструкції;  
 - встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження.

## **2. Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов**

Ділянка забудови відноситься до II-B1 фізико-географічного району України згідно ДБН 360-92\*\*.

Нормативна вага снігового покриву становить – 140 кгс/м<sup>2</sup>

Нормативний тиск вітру – 46 кгс/м<sup>2</sup>

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 1,08м

Розрахункова зимова температура -22°С

Екологічні та соціально-економічні умови земельної ділянки сприятливі для реконструкції приреєвкової бази для складування ільменітового концентрату ТОВ «МЕЖИРІЧЕНСЬКИЙ ГЗК» на залізничній станції Нова Борова смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області в межах існуючого майданчика.

## **3. Оцінка існуючої ситуації**

Ділянка щодо якої розробляється детальний план, розташована на відстані бкм на схід від залізничної станції Нова Борова, між селами Ісаківка та Ємилівка Хорошівського району Житомирської області.

**Форма власності** земельної ділянки – комунальна.

**Цільове призначення** 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

**Категорія земель** - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. (Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 04.01.2018 р., номер НВ-1804756382018).

Ділянка площею 2,8 га надається в оренду на 49 років (договір оренди землі, серія та номер б/н, виданий 29.12.2017 р., видавник Новоборівська селищна рада, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, № 110398538 від 12.01.2018 р.) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

При візуальному обстеженні виявлено існуючі об'єкти:

- склад мінеральних добрив загальною площею 380,0 м<sup>2</sup>;
- рампа для вагонів, загальною площею 91,2 м<sup>2</sup>;
- вага залізнична з диспетчерським пунктом;
- відкритий склад з козловим краном;
- приміщення сферичної форми для складування інструменту, та будівля складу;

Зам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв.№ ор.					
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підп.	Дата
<b>01/02-2018-ПЗ</b>					Арк.

- два навіси для складування матеріалів;
- прохідна;
- вагончик побутовий.

Споруда складу кам'яна з червоної цегли, навіси – металеві конструкції, прохідна та вагончик - модульні споруди.

Озеленення земельної ділянки – дикоростучі трави.

Зелені насадження на земельній ділянці відсутні.

Інші елементи благоустрою на прилеглий до площ забудови ділянки відсутні.

Наявні під'їзні дороги - з двох сторін ділянки. Існуючі проїзди по території - ґрунтові, інші проїзди по території ділянки – асфальтобетонне покриття.

В межах земельної ділянки наявні мережі електропостачання 6,0кВ та 0,4кВ.

З північної сторони ділянки – територія підприємства по обробці каменю, із західної – землі лісового господарства, зі східної - залізнична станція, смт. Нова Борова , та південної - землі загального користування , проїзди.

Рельєф ділянки спокійний.

Наявність інженерних мереж та споруд - мережі електропостачання 6,0кВ та 0,4кВ.

Наявність зелених насаджень – відсутні.

З навколишніми населеними пунктами ділянка сполучена ґрунтовими дорогами. До села Ємилівка від залізничної станції (8км), до смт. Іршанськ (10км) дорога асфальтована.

На півночі ділянки виїзна ґрунтова дорога до автомобільної траси Житомир - Коростень.

Об'єкти культурної спадщини, пам'ятки культури та архітектури на ділянці відсутні.

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

Пропонована схема генплану передбачає забезпечення 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.

На земельній ділянці передбачається розмістити:

- вузол приймання та відвантаження ільменітового концентрату;
- ваги залізничні (існуючі);
- ваги автомобільні;
- диспетчерський пункт (реконструкція);
- залізнична вітка (існуюча, реконструкція);
- маневровий пристрій;
- відкритий склад з козловим краном (існуючий);

Зам. інв. №							Арк.
Підпис і дата							01/02-2018-ПЗ
Інв.№ ор.							
	Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підп.	Дата	

- допоміжна споруда (реконструкція складу мінеральних добрив);
- два навіси для складування матеріалів (існуючі);
- два склади (існуючі);
- трансформаторна підстанція ТП 250/6/0,4кВ;
- каналізаційна насосна станція;
- очисні споруди господарсько – побутових стоків;
- під'їзна автомобільна дорога;
- КПП №1, КПП №2 (існуючі, реконструкція);
- огорожа майданчика прирейкового складу;
- внутрішньо-майданчикові мережі інженерного забезпечення.

Пропоноване зонування території передбачає виділення слідуєчих зон:

- А) зона навантаження-розвантаження сировини;
- Б) виробничо-інженерна зона (зона складських будівель, виробничих майданчиків та інженерних споруд);
- В) транспортна зона (проїзди, майданчик для стоянки автомобілів, пішохідні доріжки)
- Г) вхідна зона з адміністративною будівлею.

Площа існуючої забудови в межах промислового майданчику складає 1,136 тис.м<sup>2</sup>. Площа під залізницею 1,430 тис.м<sup>2</sup>.

За рахунок будівництва прирейкового складу ільменітового концентрату площа забудови збільшується на 0,746 тис.м<sup>2</sup>. В результаті загальна площа забудови становитиме 1,882 тис.м<sup>2</sup>.

Коефіцієнт щільності забудови всієї території до проектування складає 0,041, після будівництва прирейкового складу ільменітового концентрату доводочної збагачувальної фабрики «Південна» – 0,067. Ущільнення забудови відповідає вимогам забудови промислових підприємств.

Площа проєктованих автодоріг і майданчиків складає 2360 м<sup>2</sup>.

Протяжність залізниці в межах ділянки 0,472 км.

### **5. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності**

Функціонально-планувальна організація ділянки прийнята у відповідності до містобудівних особливостей місця розміщення вантажно-складського виробництва, 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.

Розміри та конфігурація земельної ділянки відповідають містобудівним вимогам щодо можливого розміщення заявленого об'єкта реконструкції, враховуючи:

а) наявність вільної від забудови земельної ділянки, площею, достатньої для розміщення підприємства;

Зам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв.№ ор.					
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підп.	Дата
<b>01/02-2018-ПЗ</b>					Арк.

- б) наявність існуючих під'їздів до ділянки;
- в) нормативну санітарну відстань до житлової забудови.

Наміри використання земельної ділянки під виробничу територію не порушують планувальну структуру території населеного пункту.

### **6. Містобудівні умови та обмеження**

Площа земельної ділянки, яка виділяється для виробничих потреб, складає 2,8 га.

На конфігурацію та розміри ділянки мають вплив:

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

Інші існуючі планувальні обмеження на ділянці відсутні.

В разі намірів забудови ділянки щодо якої розробляється детальний план, матимуть місце прогнозовані планувальні обмеження, пов'язані з виробництвом та інфраструктурою - санітарна відстань від локальних очисних споруд, зона обслуговування залізничної колії. Виробничі процеси відносяться до IV класу шкідливості, виробництво не повинно мати негативний вплив на сусідні земельні ділянки, а застосування сучасних технологій дасть можливість зменшити санітарно-захисну зону підприємства.

Вимоги до оцінки впливу на навколишнє довкілля повинні бути викладені в містобудівних умовах та обмеженнях забудови земельної ділянки обов'язково.

### **7. Транспортний зв'язок**

Транспортний та пішохідний зв'язок з ділянкою здійснюється від існуючого місцевого проїзду та проїзду по вул. Лісна.

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, для автомобілів, які обслуговують виробництво – 12м.

Організація під'їздів до споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів передбачено згідно генерального плану розвитку підприємства, і особливих заходів не передбачає. Орієнтацію в'їздів (входів), вантажопотоків, місць паркування автомобільної техніки передбачено конструктивними рішеннями будівель та розміщенням їх на генеральному плані підприємства.

За нормативними вимогами для ділянки площею до 5га достатньо влаштувати один в'їзд-виїзд. Враховуючи значну розтяжність земельної ділянки передбачено додатковий в'їзд-виїзд.

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв.№ ор.

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підп.	Дата					

**01/02-2018-ПЗ**

Арк.

## **8. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд**

Влаштувати внутрішньо-майданчикові мережі електропостачання, водопостачання та водовідведення.

Водопостачання – питна вода привозна.

На перспективу є можливість розміщення артсвердловини для внутрішніх потреб підприємства.

Електропостачання згідно технічних умов до існуючих мереж.

Водовідведення побутових стоків передбачено до локальних очисних споруд.

Забезпечення адміністративних будівель теплом передбачити електричне опалення.

Поверхневі стоки з ділянки проектуються без зміни існуючих схилів рельєфу земельної ділянки. Система водовідведення – відкритого типу.

## **9. 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.

При вертикальному плануванні будуть прийняті наступні планувальні рішення:

- забезпечення водовідведення від будівель і споруд по спланованій території уздовж автодоріг і далі в понижені місця рельєфу;

- створення оптимальних ухилів по автодорогах, майданчиках, пішохідних доріжках;

- виконання мінімального обсягу земляних робіт.

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

Схема вертикального планування враховує існуючі відмітки прилеглої території без зміни існуючої схеми відведення поверхневих вод, задовольняє інженерні та транспортні потреби, вимоги благоустрою.

Перед початком робіт з планування території зняти наявний родючий шар, поверхню спланувати. Надмір ґрунту планування території використати для засипки існуючих канав, ям.

Виконання спеціальних заходів по інженерній підготовці території не передбачається.

## **10. Комплексний благоустрій та озеленення території**

Існуючий благоустрій території відсутній.

Основні вимоги в плані благоустрою:

- озеленення майданчика, малі архітектурні форми та елементи зовнішньої реклами не передбачається;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	Нодок	Підп.	Дата					

**01/02-2018-ПЗ**

- рослинний шар ґрунту на майданчику складської зони ст. Нова Борова відсутній;
- територію будівництва необхідно огородити та виконати зовнішнє освітлення території майданчику;
- дотримання функціонального зонування, протипожежних та санітарних розривів ;
- влаштування твердого покриття на проїздах , узбіччі;
- при виконанні благоустрою забезпечити відведення поверхневих вод згідно вимог по охороні навколишнього довкілля.

### **11. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища**

Земельна ділянка не відноситься до земель природоохоронного призначення, 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 та виробничого об'єкта, який на ній передбачається розмістити, відсутні.

У плані поліпшення стану навколишнього середовища передбачити наступні заходи:

- 1) запобігання забруднення поверхні землі;
- 2) організація регулярного прибирання території. Влаштування майданчика для розміщення контейнерів зі сміттям.

Періодичне вивезення сміття здійснюється спеціалізованою організацією на договірних умовах.

- 3) проведення своєчасного ремонту дорожнього покриття в процесі експлуатації;
- 4) огорожа зон озеленення бортовим каменем, який виключає вимивання ґрунту на дорожнє покриття;
- 5) забезпечення непопадання поверхневих вод на сусідні ділянки, організація стоку поверхневих з послідуєчим очищенням та використанням для зволоження зеленої зони.

Згідно Державних санітарних правил санітарно-захисна зона встановлюється від джерел шкідливості виробництва. Основні джерела шкідливості підприємства – місця навантаження-розвантаження ільменіту. Вид діяльності буде визначено в містобудівному розрахунку, де повинні бути враховані інтереси суміжних землекористувачів, вимоги до охорони навколишнього середовища.

Стаціонарні джерела викидів в атмосферне повітря за обсягами та складом викидів не повинні спричиняти шкідливий вплив на суміжні земельні ділянки.

Детальний розрахунок шкідливих впливів на навколишнє довкілля буде викладено в розділі «Оцінка впливу на навколишнє довкілля» в містобудівному розрахунку, ідентифікації об'єкта підвищеної небезпеки за визначенням виду діяльності.

Зам. інв. №						
Підпис і дата						
Інв. № ор.						
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підп.	Дата	
<b>01/02-2018-ПЗ</b>						Арк.

## *12. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років*

Відповідно до детального плану території забудови по вул. Лісна, 52-Б, Новоборівська селищна рада та її виконавчий орган в межах повноважень, 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 проектного об'єкта;
- 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.

## *13. Перелік вихідних даних*

- лист замовлення;
- завдання на розроблення детального плану;
- топографічна мапа масштабу 1 : 1000, надана замовником;
- ситуаційні схеми;
- генерального плану;
- правовстановлюючі документи на будівлі та земельну ділянку

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.							Арк.	
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	<b>01/02-2018-ПЗ</b>	