

Текстові матеріали

1. Загальні дані

Детальний план території земельної ділянки, яка розташована в с.Хочине Олевського району Житомирської області для будівництва сучасного центру безпеки по вул. Малікова, 52 розроблено на підставі:

- листа замовлення;
- рішення XVII сесії VIII скликання за №331 від 27.10.2017року;
- завдання на проектування;
- 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”.

Метою розробки є визначення меж окремої земельної ділянки для забудови з пропонованим цільовим призначенням для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови (код КВЦПЗ В 03.15).

Враховуючи існуючі, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки, в проєкті передбачені оптимальні рішення по перспективній забудові. 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 земельної ділянки для громадської забудови ;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обґрунтована нормативна достатність площі земельної ділянки під забудову.

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/м²

Нормативний тиск вітру – 30кгс/м²

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 1,08м

Розрахункова зимова температура -22°C

Екологічні та соціально-економічні умови земельної ділянки сприятливі для будівництва і спеціальних заходів по організації санітарно-захисних зон, оцінки екологічного впливу на навколишнє середовище , спеціальних заходів з інженерної підготовки території об’єкт проектування не потребує.

Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата	226 - 2017	Арк.

3. Оцінка існуючої ситуації

Земельна ділянка, яку пропонується використати для будівництва та сучасного центру безпеки, розташована в межах с. Хочине по вулиці Малікова.

Ділянка розташована в центральній частині села.

При обстеженні території виявлено : на ділянці розташована будівля, яка перебуває в аварійному стані , підлягає знесенню, а також нежитлова цегляна будівля, зведена без дозвіллевих документів .

Ділянка межує з землями Олевської міської ради , землями загального користування, з південної сторони – землями релігійної громади.

Наявність інженерних мереж на ділянці – повітряні лінії зв'язку та електричного кабелю 0,4 кВ.

Наявність зелених насаджень – трав'яниста рослинність, фруктовий сад.

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

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;
- послідовне ефективне освоєння територій та вирішення питань інженерного забезпечення нового будівництва;
- дотримання нормативних санітарних, протипожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

Наміри громадської забудови не порушують планувальну структуру населеного пункту і відповідають плану перспективної його розбудови.

5. Характеристика видів використання території

Площа ділянки землекористування (орієнтовна) – 0,48га.

Центр безпеки громадян передбачається використовувати для обслуговування 3148 чоловік шести сіл – с. Хочине, с. Рудня-Хочинська, с.Перга, с. Рудня –Перганська, с. Майдан-Копищенський, с.Копище.

Розміри та конфігурація земельної ділянки відповідають містобудівним вимогам щодо можливого розміщення заявленого об'єкта

					226 - 2017	Арк.
Зм.	Кільк.	№ док.ум.	Підпис	Дата		

проектування, враховуючи наявність вільної від забудови земельної ділянки, площею, достатньої для розміщення запропонованої громадської забудови.

6. Містобудівні умови та обмеження

6.1 Площа земельної ділянки громадської забудови складає 0,48га .

Проектну межу забудови визначають планувальні обмеження, а саме :

- "червона" лінія;
- охоронна зона повітряних інженерних мереж;
- протипожежна відстань від існуючих будівель (передбачувана ступінь вогнестійкості споруди центру безпеки IIIа);
- встановлена прибережна захисна смуга від існуючої водойми.

6.2 Прогнозовані планувальні обмеження в разі забудови земельної ділянки :

- санітарна відстань від локальних очисних споруд;
- санітарна та протипожежна відстань від майданчиків контейнерного, для складування твердого палива, дизельного генератора;
- зона санітарної охорони артезіанської свердловини.

7. Розрахункова кількість відвідувачів

Ділянка забудови розташована в районі мішаної забудови - громадської та житлової .

Згідно ДБН 360-92** на кількість населення 3148 чоловік необхідно 2 пожежні автомашини , розмір земельної ділянки повинен складати 0,3-0,6га з радіусом обслуговування 3км по дорогах загального користування.

8. Основні принципи планувально- просторової організації території

Планувально-просторова організація ділянки визначається існуючими містобудівними умовами та обмеженнями, існуючим проїздом.

Пропоноване зонування території передбачає виділення слідуєчих зон:

- А) зона забудови;
- Б) господарсько-транспортна зона (контейнерні майданчики для сміття, золи, складування твердого палива, проїзд та розворотній майданчик);
- В) зона інженерних споруд (в якій розташовані майданчик для дизельного генератора, малі очисні споруди, артезіанська свердловина);
- Г) зона очікування .

									Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата					

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

9. Вулично-дорожна мережа, транспортне обслуговування

Транспортний та пішохідний зв'язок з ділянкою здійснюється з вулиці Малікова .

Проїзд до господарської зони передбачено через основний заїзд на ділянку.

Для відвідувачів передбачається влаштування пішохідної доріжки та майданчика для очікування.

10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Для повноцінного функціонування центру безпеки необхідне забезпечення інженерними мережами. Існуючі мережі на ділянці відсутні (за виключенням повітряної лінії електропередач та зв'язку).

Водопостачання передбачено від артезіанської свердловини, водовідведення побутових стоків – до локальних очисних споруд, теплопостачання передбачено від теплогенераторної (обладнання-твердопаливні котли), електропостачання – від електричних мереж, точку підключення буде визначено технічними умовами.

Біля котельні необхідно влаштувати розворотній майданчик для автомобілів, які підвозитимуть тверде паливо, майданчик з навісом для зберігання твердого палива та закритого контейнера для золи .

Для поповнення пожежних машин водою передбачено використання безводопровідного протипожежного водопостачання від природного вододжерела – існуючого ставка. Для забору води пожежними машинами необхідно влаштувати під'їзні шляхи і пірс.

11. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Рельєф земельної ділянки з ухилом в південно —східному напрямку з перепадом висот до 5м, відповідає інженерним, санітарним та архітектурним вимогам.

Центральна частина ділянки має рівнинну поверхню, на ній передбачається розташувати основну будівлю, ділянку з більш вираженим перепадом висот передбачається використати під зону санітарної охорони артсвердловини.

Схема вертикального планування враховує існуючі відмітки прилеглої території, задовольняє інженерні та транспортні потреби, вимоги

						226 - 2017	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата			

благоустрою. Відведення поверхневих вод із земельної ділянки передбачає виконання заходів, які унеможливають попадання води на суміжні ділянки.

У кількох місцях передбачено розрив бетонного борту для розподіленого скидання поверхневих вод, поверхневі води в південній частині організувати в протилежний напрям від ставка .

Виконання спеціальних заходів по інженерній підготовці території не передбачено.

12. Комплексний благоустрій та озеленення території

Основні вимоги в плані благоустрою повинні відповідати санітарним правилам і враховувати всі вимоги для забезпечення життєдіяльності громадських закладів.

Доріжки і проїзди повинні бути з твердим покриттям.

Покриття проїзної частини, майданчиків різного призначення передбачається виконати із дрібнозернистого асфальтобетону, бетонної тротуарної плитки, покриття проїзду, майданчиків, вимощення слід відокремити від газону бетонним бортом

В усіх зонах передбачається озеленення території з насадженням декоративних чагарників, влаштування газонів, максимальне збереження дерев існуючого фруктових саду.

У процесі функціонування центру регулярно проводити омолоджувальне обрізування дерев та чагарників, в засушливу пору року проводити поливання газонів.

Малі архітектурні форми для обладнання території – лави, урни для сміття.

13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

У плані поліпшення стану навколишнього середовища передбачити наступні заходи:

- 1) запобігання забруднення поверхні землі;
- 2) організація регулярного прибирання території . Влаштування контейнерного майданчика для сміття та золи;
- 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 скиду поверхневих вод в напряму від ставка.

									Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата					

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

На основі аналізу матеріалів генерального плану населеного пункту, враховуючи характеристику природних умов, стану навколишнього середовища, можливостей інженерного забезпечення території, вважається за доцільне розміщення на земельній ділянці сучасного центру обслуговування громадян.

Освоєння території для громадської забудови можливо завдяки:

- рішення про будівництво центру відповідає основним цілям територіальної громади;
- необхідності забезпечення мешканців об'єктами соціального призначення;
- відсутності в зоні впливу несприятливих природних та техногенних факторів у санітарно-гігієнічному відношенні;
- дотриманню нормативних санітарних та протипожежних розривів між будинками та спорудами;
- можливості забезпечення об'єктів містобудування повним комплексом інженерного благоустрою (водопостачання, каналізування, тепло - та електропостачання).

15. Перелік вихідних даних

- рішення XVII сесії VIII скликання за №331 від 27.10.2017 року;
- завдання на проектування;
- ситуаційні схеми розміщення земельної ділянки;
- вкопювання з генерального плану населеного пункту.

					226 - 2017	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		