

## ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

### 1. Перелік матеріалів детального плану

Детальний план території для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (житловий квартал) в с. Соснівка Олевського району Житомирської області розроблено на підставі:

- листа замовлення;
- рішення XXII сесії VIII скликання Олевської міської ради від 12.01.2018 року за №418;
- 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 містобудівної можливості та доцільності використання земельної ділянки для малоповерхової садибної забудови в с. Соснівка Олевського району Житомирської області.

Враховуючи існуючі, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки, в проекті 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 малоповерхової житлової забудови ;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обгрунтована нормативна достатність площі земельної ділянки, що пропонується під забудову.

Детальний план території виконано на топографічній основі М 1:1000 в УСК-2000 та ситуаційних схем, наданих замовником.

Проектну документацію розроблено у складі:

- текстові матеріали.
- графічні матеріали.

Розроблення містобудівної документації виконано в 1 стадію.

Погоджено:	
Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

						30-2018	ТМ		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
ГАП		Єфімчук				Детальний план території для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (житловий квартал) в с. Соснівка Олевського району Житомирської області	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Микитенко					МРРБ та ЖКГ України Державне підприємство НДІпроектреконструкція Житомирська філія		

Замовником виконання детального плану території земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (житловий квартал) в с. Соснівка Олевського району виступає Олевська міська рада.

## **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 – 30кгс/м<sup>2</sup>

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 1,08м

Розрахункова зимова температура -22°C

Екологічні та соціально-економічні умови земельної ділянки сприятливі для будівництва житлових будинків садибного типу 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.

## **3. Оцінка існуючої ситуації**

Земельна ділянка, яку пропонується використати під житлову садибну забудову, розташована в с. Соснівка.

Ділянка розташована в північно-східній частині села.

При обстеженні земельної ділянки виявлено: ділянка вільна від забудови.

З північної та південної сторони ділянки – землі державної власності лісогосподарського призначення, із західної та східної сторони – землі запасу олевської міської ради.

Наявність інженерних мереж на ділянці – повітряна лінія електропередач 110кВ.

Наявність зелених насаджень – трав'яниста рослинність, поросль, чагарники та поодинокі дерева листяних порід.

Наявність будівель та споруд – відсутні.

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;

					30 - 2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- 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 нового будівництва;
- дотримання нормативних санітарних, протипожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

Пропоноване зонування території передбачає виділення слідуючих зон:

- А) зона забудови;
- Б) транспортна зона (проїзди та розворотні майданчики);
- В) господарська зона ( майданчики для контейнерів зі сміттям).

### **5. Характеристика видів використання території**

Розміри та конфігурація земельної ділянки відповідає містобудівним вимогам щодо можливого розміщення заявленого об'єкта проектування враховуючи:

- а) наявність вільної від забудови земельної ділянки, площею, достатньою для розміщення запропонованої малоповерхової забудови;
- б) наявність зручного під'їзду до ділянки;
- в) нормативні вимоги щодо забезпечення необхідної щільності забудови.

### **6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності**

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

Враховуючи існуючі містобудівні умови, рішення XXII сесії VIII скликання Олевської міської ради від 12.01.2018 року за №418, пропонується земельну ділянку використовувати для малоповерхової житлової забудови садибного типу ( а саме для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд).

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

					<b>30 - 2018</b>	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## **7. Містобудівні умови та обмеження**

7.1 Площа земельної ділянки, яка виділяється для малоповерхової садибної забудови складає 9,2725га

Кількість ділянок та проектну межу забудови визначають планувальні обмеження, а саме :

- охоронна зона від існуючої лінії електропередач 110кВ;
- протипожежна відстань від межі листяного лісу до забудови 20м;
- межа земельної ділянки.

7.2 Прогнозовані планувальні обмеження в разі забудови окремої земельної ділянки :

- санітарні та протипожежні розриви до будівель та споруд сусідніх ділянок .

Конфігурації ділянок (прямокутні в плані) та площі по 0,15-0,24га не матимуть суттєвого впливу на прогнозовані планувальні обмеження.

## **8. Основні принципи планувально-просторової організації території**

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

Загальна кількість ділянок на відведеній території -42 по 0,15-0,24га для окремої земельної ділянки під забудову та ділянка орієнтовною площею 0,13га для індивідуального садівництва і для ведення особистого селянського господарства орієнтовною площею 0,5045га.

## **9. Житловий фонд та розселення**

Прогнозована кількість мешканців на земельній ділянці, щодо якої розробляється детальний план території, складає  $42 \times 2,9^* = 122$ чол(  $2,9^*$  - середній розмір сім'ї в Україні згідно «Правил розподілу території житлового кварталу»).

## **10. Система обслуговування населення, розміщення об'єктів обслуговування**

Ділянка забудови розташована в районі з перспективою садибної розбудови , в разі розвитку забудови забезпечення населення послугами повинно розвиватися згідно діючих норм планування населених пунктів .

					<b>30 - 2018</b>	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## 11. Вулично-дорожна мережа

Транспортний та пішохідний зв'язок з ділянкою здійснюється від існуючого проїзду з вулиці Садової.

Передбачається влаштування вуличної мережі ділянки забудови з двох вулиць – Барвистої і Промислової - з проїздами шириною 6,0м, тротуарами по 1,5м з однієї сторони і тротуаром шириною 1м і газоном 1,5м з другої сторони (згідно завдання на проектування).

## 12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Інженерні мережі на ділянці відсутні. Забезпечення водопостачання окремої земельної ділянки передбачено від колодязів, водовідведення – до малих очисних споруд, електропостачання – згідно технічних умов, які будуть надані власниками мереж в установленому порядку. Площа ділянок по 0,15га та геометрична конфігурація в плані є достатньою для забезпечення санітарних розривів від малих очисних споруд до вікон житлових будинків та джерел водопостачання.

Опалення передбачено автономне, з використанням джерел енергії за бажанням власників земельних ділянок.

## 13. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Рельєф земельної ділянки – без визначеного схилу, з впадинами, пагорбами, з перепадом висот до 3м, не спланований. На ділянці розташовані водовідвідні канами, які передбачається використати для відведення поверхневих вод з ділянки.

Основні заходи по інженерній підготовці території - вертикальне планування ділянки з врахуванням відміток прилеглої території.

Відведення поверхневих вод організувати з відведенням опадів на проїзну частину з послідувачим відведенням в існуючі канами, забезпечити непопадання води на сусідні ділянки.

Після вертикального планування ділянка відповідатиме інженерним, санітарним та архітектурним вимогам. Схема вертикального планування враховує існуючі відмітки прилеглої території, задовольняє інженерні та транспортні потреби, вимоги благоустрою.

Виконання спеціальних заходів по інженерній підготовці території не передбачено.

						30 - 2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата			

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

Основні вимоги в плані благоустрою:

- виконання комплексного благоустрою, озеленення території та участь власників ділянок у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури;
- дотримання функціонального зонування та протипожежних та санітарних розривів ;
- влаштування твердого покриття на проїздах та доріжках;
- при виконанні благоустрою забезпечити організацію поверхневих вод з послідуочим відведенням по спланованому рельєфу на проїзну частину , скид поверхневих вод організувати в існуючі водовідвідні канали, забезпечити непопадання поверхневих вод на сусідні ділянки.

#### ***15.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 майданчика для розміщення контейнерів зі сміттям, майданчика для великогабаритного сміття;
- 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 вод по межі ділянки.

#### ***16. 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 житлових будинків садибного типу , господарських будівель та споруд .

Освоєння території для малоповерхової житлової забудови можливо завдяки:

- рішення про освоєння ділянки під житлову садибну забудову відповідає генеральному плану населеного пункту, його перспективній розбудові;
- необхідності забезпечення мешканців населеного пункту земельними ділянками для житлової забудови;
- відсутності в зоні впливу несприятливих природних та техногенних факторів у санітарно-гігієнічному відношенні;

									Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата	30 - 2018				

- дотриманню нормативних санітарних та протипожежних розривів між будинками та спорудами;
- можливості забезпечення об'єктів містобудування повним комплексом інженерного благоустрою (водопостачання, каналізування, тепло - та електропостачання).

### *17. Перелік вихідних даних*

- рішення XXII сесії VIII скликання Олевської міської ради від 12.01.2018 року за №418;
- завдання на проектування;
- ситуаційні схеми розміщення земельної ділянки;
- вкопювання з генерального плану населеного пункту М 1:5000,
- топографічна зйомка М 1:1000

					<b>30 - 2018</b>	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		