

# ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ МОЙСІЄНКО ГАЛИНА ВАСИЛІВНА

*11601, Житомирська область, місто Малин, вулиця Грушевського, будинок 30-3*

Примірник № 2



## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

земельної ділянки площею 0,0870 га для будівництва  
та обслуговування будівель торгівлі по вул. Романа  
Щербатюка, 3 в смт Попільня Попільнянського району  
Житомирської області

Шифр: 1.47-19

м. Малин 2019 р.

# ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ МОЙСІЄНКО ГАЛИНА ВАСИЛІВНА

11601, Житомирська область, місто Малин, вулиця Грушевського, будинок 30-3

Договір № М-240-19 від 09 серпня 2019 р.

Замовник: Попільнянська селищна рада

Проектні роботи	Серія АА	№ 003788
Проектні роботи	Серія АА	№ 003608

**Детальний план території  
земельної ділянки площею 0,0870 га для будівництва та  
обслуговування будівель торгівлі по вул. Романа Щербатюка, 3  
в смт Попільня Попільнянського району  
Житомирської області**

Том

**«ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА»**

**«КРЕСЛЕННЯ» (графічна частина)**

**1.47-19- ДПТ**

Фізична особа-підприємець



**Г.В. Мойсієнко**

Головний архітектор проекту



**В.Г. Кисельов**

**м. Малин 2019 р.**

### Зміст тому

Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3
1.47-19-ДПТ-ПЗ	Пояснювальна записка	
	<b>Додатки:</b>	
	Рішення 27-ої сесії 7-го скликання Попільнянської селищної ради Попільнянського району Житомирської області від 24.04.2019 року № 816	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	Копії правовстановлюючих документів на земельну ділянку	
	Викопіювання з генерального плану М 1:5000	
Серія АА № 003608	Кваліфікаційний сертифікат від 30.12.2016 р.	
Серія АА № 003788	Кваліфікаційний сертифікат від 26.05.2017 р.	
	<b>Креслення:</b>	
1.47-19-ДПТ Аркуш 1	Загальні дані	
1.47-19-ДПТ Аркуш 2	Схема розташування території у планувальній структурі Попільнянського району Житомирської області	
1.47-19-ДПТ Аркуш 3	Схема розташування території у планувальній структурі смт Попільня Попільнянського району Житомирської області М 1:5000	
1.47-19-ДПТ Аркуш 4	Ситуаційний план М 1: 2000	
1.47-19-ДПТ Аркуш 5	План існуючого використання території та опорний план М 1:500	
1.47-19-ДПТ Аркуш 6	Схема планувальних обмежень М 1:500	
1.47-19-ДПТ Аркуш 7	Проектний план та план червоних ліній М 1: 500	
1.47-19-ДПТ Аркуш 8	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:500	
1.47-19-ДПТ Аркуш 9	Схема руху транспорту та пішоходів М 1: 500	
1.47-19-ДПТ Аркуш 10	Креслення поперечного профілю вулиці М 1: 50	

Ізм.	Кільк. Уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

## ЗМІСТ:

<b>1.</b>	<b>Загальні положення .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Оцінка існуючої ситуації .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Стан навколишнього середовища .....	13
3.2.	Використання території .....	14
3.3.	Характеристика (по видах, поверховістю, технічним станом) будівель.....	15
3.4.	Характеристика об'єктів культурної спадщини .....	16
3.5.	Характеристика земель історико-культурного призначення .....	16
3.6.	Характеристика інженерного обладнання .....	16
3.7.	Характеристика транспорту .....	16
3.8.	Характеристика озеленення та благоустрою .....	17
3.9.	Характеристика планувальних обмежень .....	17
<b>4.</b>	<b>Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверхова щільність) .....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо) .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>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 .....</b>	<b>21</b>

Інв. № грим.	Підп. і дата	Власн. Інв. №					Лист
							4
Ізм.	Кільк. Уч	Лист	№ док	Підп.	Дата		

7. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення) .....	22
8. Основні принципи планувально-просторової організації території .....	24
9. Житловий фонд та розселення .....	25
10. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування .....	25
11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок .....	26
12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд .....	27
13. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору .....	31
14. Комплексний благоустрій та озеленення території .....	33
15. Містобудівні заходи щодо поліпшення навколишнього стану середовища. ....	34
16. Охорона навколишнього природного середовища .....	34
17. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони) та протипожежні заходи.....	36
18. Заходи та етапи щодо реалізації детального плану території .....	38
19. Перелік вихідних даних .....	39
20. Техніко-економічні показники, в т.ч. прогностичні показники відповідно до етапів реалізації детального плану .....	40
21. Основні висновки .....	40
Примітка .....	41

Інв. № грим.	Підп. і дата	Взам. Інв. №					Лист
Ізм.	Кільк. Уч	Лист	№ док	Підп.	Дата	5	

## 1. Загальні положення.

Запровадження, визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» раціональних засобів управління, використання і забудови території, шляхом планування територій – є основним найактуальнішим із завдань. Їх вирішення сприятиме наповненню місцевих бюджетів, заохочення інвестицій і пожвавленню місцевої економіки, розвитку населеного пункту і території міської ради в цілому.

Внаслідок виконання вимог ст. 21 Закону України «Про основи містобудування», «Визначення територій та використання земель для містобудівних потреб», розширюються управлінські можливості органу влади щодо вирішення численних питань по розміщенню усіх видів забудови, регулювання її характеристик, здійснення необхідного контролю, залучення інвестицій тощо.

Відповідно ст. 20 Закону України «Про основи містобудування» та вимог ст. 24 Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», забезпечується регулювання земельних відносин при провадженні містобудівної діяльності у відповідності до земельного та містобудівного законодавства.

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план в межах населеного пункту уточнює місцезположення земельної ділянки в структурі району і визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Детальний план розробляється з метою визначення можливості передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи у користування фізичним та юридичним особам, а також зміни цільового призначення земельної ділянки для містобудівних потреб тільки після затвердження відповідно до вимог чинного законодавства.

№ п. № прам.	Підп. і дата	Взам. (п. №)					Лист
			Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.

## Підстава для розроблення детального плану території

Детальний план території земельної ділянки площею 0,0870 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі по вул. Романа Щербатюка, 3 в смт Попільня Попільнянського району Житомирської області розроблений на підставі рішення 27-ої сесії 7-го скликання Попільнянської селищної ради Попільнянського району Житомирської області від 24.04.2019 року № 816 «Про розроблення детальних планів території земельних ділянок».

В детальному плані території (далі - ДПТ) опрацьовано планувальне рішення використання та забудови частини території по вул. Романа Щербатюка в смт Попільня Житомирської області, загальною площею **0,80** га та безпосередньо під об'єктом проектування площею **0,0870** га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Згідно Договору купівлі-продажу земельної ділянки від 26.02.2019 року № 327 та Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.02.2019 року, індексний номер: 157589954 дана земельна ділянка є власністю гр. Новіцького О.В. і за цільовим використанням передбачається для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Кадастровий номер земельної ділянки: 1824755100:01:009:0285.

Строк реалізації етапу ДПТ 15 років.

При розробці детального плану території враховані основні рішення розміщення існуючих будівель і споруд щодо забезпечення обслуговування населення, сталого розвитку населеного пункту та генерального плану смт Попільня Попільнянського району Житомирської області.

Детальний план території та обґрунтування місця розміщення земельної ділянки виконано на підставі договору на розроблення детального плану території № М-240-19 від 09.08.2019 р. у відповідності до завдання на розроблення детального плану території.

Видк. імм. №
Підп. і дата
Імм. № прив.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
-----	------------	------	--------	-------	------

Детальний план території містить графічні і текстові матеріали, склад яких відповідає ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Детальний план території розроблений у відповідності із Законом України № 3038-VI від 17.02.2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів» і ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій населених пунктів» та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

При розробці детального плану території першочергово враховано:

- вкопювання з генерального плану населеного пункту смт Попільня Попільнянського району Житомирської області М 1:5000;
- матеріали топографо-геодезичного знімання М 1:500;
- результати натурних обстежень та контрольних обмірів, в т.ч. існуючі будівлі та споруди, що знаходяться безпосередньо на ділянці та поруч із земельною ділянкою ДПТ;

Детальний план розробляється з метою:

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту;
- формування принципів планувальної організації забудови;

Взам. ім. №
Ім. № прпр.
Ім. № прпр.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата



- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- визначення містобудівних умов та обмежень (у разі відсутності плану зонування);
- обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- обґрунтування можливості забезпечення інженерними мережами;
- забезпечення комплексної забудови;
- обґрунтування можливості зміни цільового призначення земельної ділянки.

Затверджений детальний план є основою для визначення вихідних даних для:

- розроблення проектів забудови території мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови, окремих земельних ділянок;
- проектування об'єктів громадської та житлової забудови;
- можливість підключення існуючих та проєктованих об'єктів до мереж ЛЕП;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території.

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

Попільня — селище міського типу, засноване в 1870 році, є районним центром Попільнянського району та адміністративним центром Попільнянської селищної об'єднаної територіальної громади. Населений пункт розташований на південному сході Житомирської області та має загальну площу 4,0 км<sup>2</sup>. Згідно статистичних даних станом на 01.01.2018 року, населення селища становить 5724 жителі. Щільність забудови складає 1507 осіб/км<sup>2</sup>.

Даний населений пункт є адміністративно-територіальним центром Попільнянського району Житомирської області.

Інв. № 1/18/18	Видк. інв. №
Інв. № 1/18/18	Підп. 1 доп.
Інв. № 1/18/18	

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата

Значну роль у житті селища відіграє залізнична лінія Фастів—Козятин, що розділяє його практично навпіл на північну та південну частини, та розміщена на ній однойменна залізнична станція Попільня, що розташована в самому центрі населеного пункту.

У північній частині населеного пункту смт Попільні зосереджені основні об'єкти державні установи, будинок культури, магазини, ринок, гімназія, 2 дитсадки, школи, автостанція, лікарня тощо. Тут також знаходиться центральна вулиця Попільні — вулиця Богдана Хмельницького. У цій частині розташований єдиний у селищі мікрорайон, забудований виключно багатоквартирними житловими будинками (в основному, двоповерховими). Основні вулиці цієї частини (окрім центральної) — Героїв Майдану, Київська, 40-річчя Перемоги, Віталія Шайдюка.

Південна частина селища переважно забудована приватними житловими будинками. Тут діє дитячий садочок, декілька магазинів.

З Києвом та Житомиром місто з'єднане залізничним і автомобільним сполученням.

По території населеного пункту проходить автомобільний шлях територіального значення Т-0611 Ставище – Брусилів – Попільня, що з'єднується з автомагістраллю міжнародного значення М-06 Київ – Чоп. Крім того, по території селища проходить автодорога регіонального значення Р-18, що сполучає населені пункти Житомирської та Київської областей і безпосередньо смт Попільня з обласним центром м. Житомир.

Біля північно-західного краю Попільні бере свій початок невелика річка Лозинка, котра біля села Миролобівка впадає до річки Унава. На північній околиці селища знаходиться Попільнянський ліс — лісовий заказник місцевого значення.

Нині в на території населеного пункту працюють ДП «Попільнянське лісове господарство», що виробляє деревину в круглому вигляді та продукції деревообробки; ВАТ «Попільнянський спецкар'єр» (с. Миролобівка): виробництво щєбеневої продукції; ЗАТ «Комбікормовий завод»: виробництво

Ім. № прим.	Підп. Дата	Взам. Ім. №

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата

Лист
10

комбікорму; дочірнє підприємство ТОВ «Моноліт» Попільнянський консервний завод виробляє м'ясні та овочеві консерви.<sup>[25]</sup> Також, функціонують районні державні підприємства: Райавтодор, РЕМ, УЕГГ, «Укртелеком», «Укрпошта», тощо.

У Попільні працює ряд банківських відділень: «Райффайзен Банк Аваль»; «Приватбанк»; «Ощадбанк України».

В селищі розвинуто малий бізнес, який зконцентрувався в основному в сфері торгівлі, громадського харчування та сфері послуг. Відкрито велику кількість нових магазинів, кафе-бари, салони краси, мотель, автозаправні станції, СТО тощо.

Сьогодні Попільня має значний потенціал для його перспективного розвитку. Складовою успішного вирішення соціально-економічного розвитку селища є інвестиційна політика. Підприємствами здійснюються інвестиційні вкладення в капітальне будівництво та в основні засоби.

Центральна частина та околиці населеного пункту повністю забезпечений мережами електропостачання, газопостачання та ліній зв'язку. Крім того, житлові масиви багатопверхових будинків забезпечені інженерними мережами щодо водопостачання та водовідведення.

Ділянка, яка розглядається детальним планом території, розміщена в центральній частині смт Попільня і є зоною громадської та житлової забудови.

Надання дозволу на розробку ДПТ земельної ділянки площею 0,0870 га розташованої по вул. Романа Щербатюка в смт Попільня Житомирської області, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі передбачає в першу чергу розміщення закладу торгівлі для надання послуг обслуговування населення та розвитку інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту.

У геоморфологічному відношенні, майданчик розташований у межах зандрових хвилястих, ускладнених горбисто-пасовим рельєфом рівнинах. По деяким результатам геологічних вишукувань, рівень залягання ґрунтових вод

Ім. № прим.	Пл. І діля.	Видк. ім. №					Лист
							11
			Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.

в місці розташування ділянки, що знаходиться в межах смт Попільня коливається на рівні  $2,4 \div 3,2$  м від рівня поверхні землі.

В сезонний період, максимальний рівень підземних вод слід очікувати на 1,0 м вище постійного рівня. Стікання поверхневих вод (опадів) забезпечується рельєфним способом в напрямку пониження території, до дороги. Живлення підземних вод відбувається за рахунок інфільтрації атмосферних опадів.

Тип території по потенційному підтопленню – III. Територія потенційно не підтоплювана.

Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень, прийнята за даними багаторічних спостережень.

Загалом Житомирська область належить до вологої, помірно теплої агрокліматичної зони.

Клімат місцевості помірно-континентальний, з теплим але вологим повітрям влітку, і м'якою похмурою погодою зимою з частковими відлигами.

Кліматичний район згідно додатку 1.1 ДБН 360-92\*\* Фізико-географічне районування (кліматичні зони) відноситься до підзони II В-1 (Полісся).

Температурна зона – II.

Розрахункова зимова температура зовнішнього повітря найбільшої холодної 5-ти днівки становить  $-22^{\circ}\text{C}$ .

Тривалість опалювального періоду – 184 дні.

Вітровий район – III.

Нормативний вітровий тиск становить - 0,38 кПа (38 кгс/м<sup>2</sup>).

Сніговий район – I.

Снігове навантаження становить - 0,50 кПа (50 кгс/м<sup>2</sup>).

Нормативна глибина промерзання ґрунту – 1,0 м.

Спеціальних заходів по організації санітарно-захисних зон та оцінки екологічного впливу на навколишнє середовище об'єкт проектування на даній стадії не вимагає.

Взам. пп. №
Поч. і дата
Лист № прим.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата		

### 3. Оцінка існуючої ситуації.

#### 3.1. Стан навколишнього середовища.

Детальний план території розроблений в цілях забезпечення сталого розвитку території, виділення елементів планувальної структури території проектування, становлення параметрів планового розвитку елементів планувальної структури, встановлення меж зон розміщення об'єкту, інженерно-транспортної інфраструктури, визначення меж земельної ділянки.

Під час проведення обстеження ділянки, що розглядається ДПТ, встановлено наявність поодинокого дерева листвяних порід, яке не має значного впливу щодо розміщення об'єкту проектування. Об'єкти, які можуть здійснювати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища – відсутні.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна охарактеризувати як добрий, чому сприяє місце розміщення відносно існуючої житлової та громадської забудови із значною кількістю зелених насаджень, відособленість території, тощо.

Територія проектування передбачається для розміщення об'єктів, призначених потреб територіальної громади, а саме для будівництва та обслуговування будівель торгівлі з влаштуванням озеленення загального користування, дерев та кущів.

Спеціальних заходів по організації санітарно-захисних зон та оцінки екологічного впливу на навколишнє середовище об'єкт проектування на даній стадії не вимагає.

Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, має відповідати вимогам Закону України «Про

№ п/п	№ документації
№ п/п	№ документації
№ п/п	№ документації

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата	Лист
						13

стратегічну екологічну оцінку» і одночасно може використовуватись як звіт про стратегічну екологічну оцінку.

### 3.2. Використання території.

Територія, яка розглядається детальним планом – це земельна ділянка площею 0,0870 га, розташована в центральній частині населеного пункту смт Попільня по вул. Романа Щербатюка, яка згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.02.2019 року, індексний номер: 157589954 належить гр. Новіцькому О.В., з видом використання для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Кадастровий номер земельної ділянки: 1824755100:01:009:0285.

З південної та західної сторони земельної ділянки знаходиться територія громадської забудови, на якій розміщені будівлі для обслуговування населення територіальної громади. Також із західної сторони, територія проектування частково суміжна із землями житлової забудови (присадибною ділянкою). З північної та східної сторони земельної ділянки знаходяться землі загального користування Попільнянської селищної ради, відповідно вулично-дорожня мережа населеного пункту (вул. Романа Щербатюка) та під'їзд до об'єктів громадського призначення.

Згідно вихідних даних, загальна площа земельної ділянки, яка розглядається детальним планом, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, складає **0,0870** га, фактично орієнтовна площа топографо-геодезичного знімання всієї території становить **0,80** га.

Необхідна площа для будівництва та обслуговування будівель торгівлі визначається згідно Додатку В ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» та таблиці 6.1\* ДБН 360-92\*\*.

Містобудівна ситуація даної території раніше вже була сформована, як зона житлової та громадської забудови з існуючими будівлями і спорудами.

№ до прим.	Шифр дати	Взам. по. №					Лист
							14
Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата		

Необхідність розроблення детального плану території земельної ділянки, що знаходиться в межах населеного пункту смт Попільня, по вул. Романа Щербатюка, 3, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, викликана територіальною, громадською забудовою, вдосконаленням та розвитком інфраструктури смт Попільня Попільнянського району Житомирської області.

В зв'язку з цим, розміщення закладу торгівлі призведе до поліпшення обслуговування населення, благоустрою території мікрорайону населеного пункту, раціонального використання існуючих і резервних земель.

В структурному відношенні, функціонування території, що розглядається, не суперечить загальному функціональному призначенню оточуючих територій.

Сучасний стан використання території відображений на кресленнях графічної частини.

### **3.3. Характеристика (по видах, поверховістю, технічним станом) будівель.**

Під час проведення візуального обстеження та геодезичного знімання встановлено, що безпосередньо на земельній ділянці площею 0,0870 га, яка розглядається ДПТ, розташовані в межах населеного пункту по вул. Романа Щербатюка в смт Попільня Малин, є в наявності одноповерхові капітальні будівлі (гараж та господарська будівля). Дані будівлі знаходяться в задовільному технічному стані.

Поряд з територією проектування, з південної сторони розміщена двоповерхова капітальна будівля управління пенсійного фонду. Із західної та північної сторони території проектування знаходяться одноповерхові будівлі громадської забудови (аптека, магазин, будівля банку).

Детальним планом території обґрунтовується можливість та доцільність розміщення існуючих будівель та проектування і будівництво нових об'єктів – будівлі торгівлі, а також упорядкування прилеглої території, тощо.

Видк. п.п. №
Підп. і дата
Іп. № пр.и.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

### 3.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території опрацювання об'єкти культурної спадщини відсутні.

### 3.5. Характеристика земель історико-культурного призначення.

Відповідно до вимог п.11.1 ДБН 360-92\*\* при плануванні і забудові міських і сільських поселень слід дотримуватись вимог законодавства України про охорону і використання пам'яток історії та культури, відповідних інструкцій та методичних вказівок.

На території опрацювання об'єкти історико-культурного призначення – відсутні. Додаткових даних щодо наявності об'єктів історико-культурного призначення та культурної спадщини не має.

### 3.6. Характеристика інженерного обладнання.

Інженерна інфраструктура території включає інженерні мережі сторонніх землекористувачів та інженерні мережі, які необхідні для забезпечення функціонального процесу та роботи об'єкту.

Поруч із земельною ділянкою та безпосередньо по території проектування, проходять інженерні мережі газо- та електропостачання (повітряні лінії електропередач напругою 0,4 кВ), мережі водопостачання та каналізування. Також, в південно-західній частині земельної ділянки розміщена теплова камера до якої підключена мережа теплотраси, що використовується для опалення громадських будівель і споруд. Крім того, на території знаходиться шахтний колодезь, який підлягає демонтажу.

Наявність всіх інженерних мереж враховується при проектуванні.

### 3.7. Характеристика транспорту.

Вулично-дорожня мережа в населеному пункті вже сформована.

Рух транзитного, легкового, вантажного, громадського та спеціального видів транспорту до існуючих та проєктованих об'єктів, громадських будівель і споруд населеного пункту здійснюється існуючою дорожньо-

Взам. лист №						Лист
Питв. Екста						16
Лист № прим.						
Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата	



вуличною мережею. Поруч з територією проектування, зі східної сторони, орієнтовно на відстані 30 метрів проходить одна із центральних вулиць населеного пункту вул. Богдана Хмельницького.

Вільний доступ, під'їзд до території проектування здійснюється за рахунок існуючої вулиці Романа Щербатюка, дороги з асфальтовим покриттям, що проходить з північної сторони земельної ділянки.

### **3.8. Характеристика озеленення та благоустрою.**

Безпосередньо на території проектування встановлено наявність поодиноких зелених насаджень. Поряд із земельною ділянкою, на суміжних територіях є в наявності зелені насадження загального користування.

При проектуванні будівель та споруд, необхідно врахувати вимоги ДБН 360-92\*\*, а саме мінімальні відстані у просвіті по горизонталі до стовбурів окремих дерев та відстані від елементів вулиці, дороги, будинків, споруд, а також елементів благоустрою та інженерних мереж до дерев, згідно вимог табл. 11.1 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Територія проектування частково благоустроєна, але потребує проведення комплексного благоустрою, а саме: впорядкування під'їздів та майданчиків, відновлення дорожнього покриття, озеленення та освітлення.

При розробленні детального плану території передбачається виконання комплексного благоустрою території та освітлення.

### **3.9. Характеристика планувальних обмежень.**

Планувальні обмеження відносно санітарно-захисних зон об'єктів, які є джерелом підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, зони санітарної охорони від відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту,

Ім. № прим.	Плос. і устат.	Вимк. імм. №							Лист
									17
Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата				

прибережні захисні смуги, водоохоронні зони, інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, об'єктів транспорту тощо), в межах проведення проектних робіт – відсутні.

Основними планувальним обмеженнями даної території є:

- існуючі межі земельної ділянки;
- охоронна зона вздовж підземного водопроводу – 5,0 м по обидві сторони;
- охоронна зона вздовж каналізаційної мережі – 5,0 м по обидві сторони;
- охоронна зона газопроводу, що становить 2,0 м по обидві сторони від мережі;
- охоронна зона теплотраси – 5,0 м в обидва боки від мережі;
- охоронна зона повітряної лінії електропередач ЛЕП 0,4 кВ – по 2,0 м, в обидві сторони від проекції крайнього проводу;
- наявність існуючих будівель і споруд;
- протипожежні розриви від існуючих та проєктованих будівель і споруд;
- вулично-дорожня мережа населеного пункту (вулиці, проїзди).

В цілому, територія що розглядається ДПТ, має вигідне містобудівне розміщення в структурі селища, що надає переваги в розміщенні території і створює всі умови для її перспективного розвитку.

**4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверхова щільність).**

За функціональним використанням, територія яка розглядається детальним планом, являється землями житлової та громадської забудови населеного пункту смт Попільня Попільнянського району Житомирської області. За видом функціонального використання, дана земельна ділянка площею 0,0870 га призначена для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Проектним рішенням детального плану передбачається зміна виду функціонального використання території для будівництва та обслуговування

Розм. іши. №
Підп. і дата
Іши. № і прим.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

будівель торгівлі, яка викликана сучасною територіальною забудовою селища Попільня Попільнянського району Житомирської області.

Виходячи з існуючих містобудівних, архітектурних, територіальних, інженерних, санітарних та екологічних вимог, метою даної роботи є обґрунтування місця розміщення, необхідної території та умов її використання для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів існуючого мікрорайону житлової та громадської забудови населеного пункту.

Проектування будівель торгівлі здійснюється відповідно до отриманих у встановленому порядку вихідних даних, як правило, за затвердженим завданням на проектування, а також згідно вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

Об'ємно-планувальна структура підприємств роздрібної торгівлі та організація їх земельної ділянки повинні передбачати функціональне зонування з відокремленням потоків руху покупців і товарів, а також пішохідних і транспортних потоків, в тому числі в зоні підвезення і розвантаження товарів.

Територія закладу торгівлі включає в себе наступні функціональні зони:

- зону розміщення будівлі торгівлі – магазину з вхідною групою;
- зону розвантаження товарів;
- прибудинкову територію з тимчасовою стоянкою автотранспорту;
- майданчик відпочинку із зеленою зоною.

При проектуванні будівель торгівлі слід передбачати пристрої та заходи для зручного доступу інвалідів і користування ними приміщеннями згідно з вимогами ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

Опираючись на нормативну документацію, при розробці структурно-планувальної організації та забудови території враховувались такі фактори:

- дані фактичного землекористування;

Взам. і ш. №
Ціка. і дата
І ш. № прим.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

- існуюча містобудівна ситуація, що склалася;
- функціональне навантаження;
- прилегла територія житлової та громадської забудови населеного пункту;
- землі загального користування селищної ради;
- зона дорожньо-вуличної мережі населеного пункту (вулиці, проїзди та під'їзні шляхи);
- природно-ландшафтна характеристика району, тощо.

Функціональні зони прилеглих територій проектування:

- зона існуючої громадської забудови;
- зона інженерно-транспортної інфраструктури;
- прилегла територія суміжних земельних ділянок, землі селищної ради;
- зона існуючих інженерних мереж;
- зони доріг, проїздів (вул. Романа Щербатюка).

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

Безпосередньо земельна ділянка, яка розглядається ДПТ, відноситься до категорії земель житлової забудови з видом використання для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Дана земельна ділянка перебуває в приватній власності гр. Новіцького Олега Вікторовича (Витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.02.2019 р., індексний номер витягу: 157589954). Кадастровий номер земельної ділянки: 1824755100:01:009:0285.

Детальним планом території в загальному передбачається зміну цільового призначення земельної ділянка, яке фактично визначено. Межі детального плану території прийняті згідно завдання на проектування та існуючих сформованих меж використання існуючої території.

Ім'я № прам.	Титул і дата	Рішок, імп. №					Лист
			Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	

Загальна площа проведення геодезичного знімання детального плану території земельної ділянки орієнтовно становить **0,80** га, в т.ч. безпосередньо під об'єктом проектування **0,0870** га.

Територія в межах ДПТ передбачена для використання для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

**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.**

Режим використання та забудови території проектування визначається з урахуванням генерального плану та наявних планувальних обмежень.

Режим забудови території обумовлений необхідністю сталого розвитку даної території, виділення елементів планувальної структури, встановлення параметрів розвитку елементів планувальної структури та меж зон розміщення об'єкту будівництва, визначення меж земельної ділянки.

Містобудівна ситуація в цьому районі вже сформована. Частково є можливість розвитку громадської забудови та інженерно-транспортної інфраструктури.

На земельній ділянці розміщення будівлі торгівлі слід передбачати зону для покупців і зону для під'їзду та розвантаження автомобілів.

Використання території, яка знаходиться поруч з територією ДПТ, являється зоною існуючої громадської забудови.

Проведеним аналізом існуючого стану природного середовища не виявлено обмежень щодо реалізації запланованої на даній території містобудівної діяльності.

Взам. інв. №
Підп. і дата
Інв. № ориг.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата

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

На території проектування основним та переважним видом використання є зона громадської забудови передбачена для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Супутніми та допустимими видами використання прилеглої території до об'єкту проектування є розміщення, будівництво, експлуатація та обслуговування об'єктів для нормального забезпечення господарської діяльності, влаштування тимчасової стоянки автомобілів, місць відпочинку, озеленення території та розвитку інженерно-транспортної інфраструктури.

Все, що пов'язане з нормальним функціонуванням даного об'єкту – це елементи інженерної інфраструктури, санітарно-побутового обслуговування, господарські зони, влаштування дорожнього покриття з використанням природних та штучних матеріалів, інженерного забезпечення об'єкту з електропостачання, водопостачання та водовідведення, а також тепlopостачання, що передбачається даним ДПТ.

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель (споруд) висота будівлі торгівлі визначається за окремим завданням на проектування з урахуванням містобудівних, технологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних вимог та додатково погоджується з місцевими органами архітектури
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки визначається згідно ДБН 360-92\*\* та ДБН В.2.2-23:2009
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) не визначається
4. Відстань від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови згідно викопіювання з генерального плану міста, червоні лінії вулиць та лінія регулювання забудови – існуючі.

Взам. шп. №
Підп. і дата
Інв. № проєк.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони) не обумовлюються

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд Проектування об'єктів виконати в межах земельної ділянки, що розглядається ДПТ з дотриманням вимог ДБН 360-92\*\*, а також згідно протипожежних та санітарно-гігієнічних вимог. Мінімально допустимі відстані між будівлями і спорудами встановлюються додатку 3.1 табл. 1 ДБН 360-92\*\*

7. Охоронні зони інженерних комунікацій при проектуванні будівель і споруд, врахувати охоронні зони всіх існуючих інженерних мереж, а саме ЛЕП та газопроводу по 2,0 м в обидві сторони; водопроводу та каналізації по 5,0 м в обидві сторони від мереж, а також від теплотраси

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» не обумовлюються

9. Вимоги щодо благоустрою ( в т.ч. щодо відновлення благоустрою) після завершення будівельно-монтажних робіт, виконати комплексний благоустрій і освітлення прилеглої території з відновленням покриття

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку проектування виконати з врахуванням існуючих транспортно-пішохідних потоків. Забезпечити вільний під'їзд та підхід до об'єкта пожежних та спеціальних автомобілів із існуючої вулиці Романа Щербатюка

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту в ході проектування передбачається влаштування місця для стоянки автотранспорту відвідувачів в кількості 5 машино-місць

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини не обумовлюються

Інв. № проєкту	Інв. № дата	Видк. № №					Лист
							23
Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата		

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

Об'ємно-планувальні та конструктивні рішення щодо розміщення будівлі торгівлі – магазину з продажу м'яса, виконуються на основі вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова сільських і міських поселень» та ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

Будинки та споруди підприємств роздрібної торгівлі слід передбачати на земельних ділянках, що розташовуються згідно з вимогами містобудівних, санітарних та норм пожежної безпеки.

Проектне рішення детального плану території базується на:

- Врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
- Врахуванні існуючих меж земельної ділянки;
- Врахуванні існуючих зелених насаджень;
- Врахуванні існуючої забудови, доріг і проїздів;
- Врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- Взаємозв'язки планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів;
- Максимальне збереження природного ландшафту;
- Максимально зручне розташування об'єкту;
- Створення оптимальних мікрокліматичних і санітарно-гігієнічних умов;
- Побаження та вимоги замовника, визначених у завданні на проектування та в ході робочих нарад під час роботи над проектом.

На території проектування, яка безпосередньо розглядається детальним планом, є в наявності господарські будівлі та споруди. Суміжні ділянки – це ділянки громадської забудови та землі загального користування населеного пункту.

В межах території детального плану передбачається розміщення закладу торгівлі – магазину з продажу м'яса, з послідуочим проведенням необхідного комплексу заходів щодо технологічного забезпечення об'єкту та реалізації продукції, приведення до нормативних показників території проектування.

Ім. № пр. №	Ім. № пр. №
Ім. № пр. №	Ім. № пр. №
Ім. № пр. №	Ім. № пр. №

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата
-----	-----------	------	-------	-------	------

Лист
24



Згідно вимоги ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд мало мобільних груп населення» при проектуванні будівлі торгівлі (магазину) слід передбачати вільний доступ для інвалідів і громадян інших маломобільних груп населення, в т.ч. місця для тимчасової стоянки транспортних засобів.

В цілому, проектним рішенням ДПТ не вносяться зміни до планувальної структури навколишніх кварталів громадської забудови населеного пункту.

Планувальним рішенням передбачається раціональне використання території і формування об'ємно-просторової композиції проєктованих та існуючих будівель і споруд, а також визначення допустимої висоти (поверховості) об'єктів проєктування.

За результатами інженерно-будівельної оцінки, територія сприятлива для будівництва та обслуговування будівлі торгівлі.

#### **9. Житловий фонд та розселення.**

В цілому, житлова забудова населеного пункту смт Попільня вже сформована.

Даним детальним планом не розглядається питання щодо житлового фонду та розселення.

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

Підприємства торгівлі слід проєктувати як об'єкти комплексної системи торговельно-побутового обслуговування населення і розміщувати відповідно до проєктів планування і забудови населеного пункту. В селищі Попільня є наявності об'єкти обслуговування населення, а саме: об'єкти торгівлі, медицини, освіти, культури та відпочинку; об'єкти інженерних мереж та інженерно-транспортної інфраструктури, тощо.

Детальним планом розглядається можливість будівництва та обслуговування закладу торгівлі – магазину.

Вид. пп. №
Пит. і дата
Іст. № прим.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата
-----	-----------	------	-------	-------	------

Розрахункова кількість відвідувачів об'єкту проектування визначається з розрахунку загальної площі торговельного залу, що становить 3,0 кв.м. на одну особу, у відповідності до вимог ДБН В.2.2-23:2002 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

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

Зручність, безпека та оптимальна доступність – основні вимоги, які є головним критерієм при організації схеми руху транспорту для об'єкту проектування.

Вимоги щодо вулично-дорожньої мережі та транспортного обслуговування забезпечуються у відповідності до розділу 7 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Згідно п. 7.26\* ДБН 360-92\*\* мережу вулиць і доріг населених пунктів треба проектувати у вигляді єдиної системи з урахуванням функціонального призначення окремих вулиць і доріг, інтенсивності транспортного, пішохідного і велосипедного руху, архітектурно-планувальної організації території і характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища.

Населений пункт має вигідне територіальне розміщення в системі забудови Житомирської області. По території населеного пункту проходить автомобільний шлях територіального значення Т-0611 Ставище – Брусилів – Попільня, що з'єднується з автомагістралю міжнародного значення М-06 Київ – Чоп. Крім того, по території селища проходить автодорога регіонального значення Р-18, що з'єднує населені пункти Житомирської та Київської областей і безпосередньо смт Попільня з обласним центром м. Житомир.

№ п/п	Розк. і пр. №						Лист
	Підр. і дата						
№ п/п	№ пр. №	Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

Вулична мережа в смт Попільня вже сформована. Внутрішня і зовнішня мережа автомобільних доріг призначена для руху легкового, вантажного, транзитного та обслуговуючого транспорту.

Існуюча мережа внутрішніх доріг і під'їздів забезпечує рух автомобільного та громадського транспорту, перевезення допоміжних і господарських вантажів, проїзд пожежних та спеціальних машин, під'їзд до об'єкту проектування.

Основний під'їзд та підхід до території проектування здійснюється за рахунок існуючої дороги з асфальтовим покриттям жер. Романа Щербатюка.

**Проектним рішенням ДПТ встановлюються червоні лінії існуючої вулиці, згідно сучасного стану забудови, що склалася. Поперечний профіль дороги становить 10,0 м в межах проектних червоних ліній.**

Для розвантаження товарів передбачається влаштування додаткового під'їзду до об'єкту проектування.

Детальним планом території передбачається влаштування місця для тимчасової стоянки автотранспорту на 5 машино-місць.

При виконанні робіт щодо будівництва об'єкту проектування, необхідно дотримуватись вимог чинного законодавства, а також відступи від кромки дорожнього полотна.

Після проведення комплексу робіт, є необхідність виконання благоустрою вулиць, доріг, проїздів та під'їздів до існуючих та проєктованих будівель і споруд, відновлення дорожнього покриття, які були порушені в процесі будівництва.

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

Вибір способу розміщення мереж (наземний, надземний та підземний) повинен відповідати результатам техніко-економічних розрахунків, виконаних на наступних стадіях проектування.

Ін. № прим.	Поч. і дата	Взам. прим. №					Лист
							27
Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата		

Інженерне забезпечення об'єкту проектування виконується згідно технічних умов експлуатуючих організацій та відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі».

Умови використання охоронних зон інженерних мереж необхідно визначити згідно вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та чинного законодавства.

### **Електропостачання та електрообладнання**

Електропостачання та електрообладнання будівель торгівлі слід проектувати згідно з ПУЕ, ДБН В.2.2-23:2009 та ДБН 360-92\*\*.

Інженерне забезпечення з електропостачання даного об'єкту передбачається виконати згідно технічних умов служби експлуатації АТ «Житомиробленерго».

Електрозабезпечення можливо виконати від існуючих центральних мереж повітряних ліній електропостачання напругою 0,4 кВ, що проходять поряд з об'єктом і використовуються для підключення існуючих та проєктованих будівель і споруд.

За ступенем забезпечення надійності електропостачання, об'єкт можна віднести до III-ої категорії, згідно ПУЕ. Категорія надійності електропостачання може бути уточнена завданням на проектування і визначається на наступній стадії проектування.

В будівлі торгівлі повинно бути передбачене підведення електроживлення для рекламного оформлення фасадів, світлових табло, вітрин, тощо. При цьому світлова реклама підприємств торгівлі повинна бути встановлена так, щоб у нічний час доби не освітлювати житлові приміщення вище 5 люкс.

Освітлення приміщень будівель торгівлі та прилеглої території слід виконувати з використанням енергозберігаючого обладнання.

Розрахункову потужність всього об'єкту на даній стадії проектування не визначається, і не є завданням детального плану території. Визначення необхідної потужності виконується на наступній стадії проектування, при

Взам. інв. №
Поч. і дата
Інв. № прпр.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата

виготовлені проектної документації на будівництво з урахуванням побутового та технологічного обладнання, згідно технічних умов експлуатуючих служб.

Блискавкозахист будинків та споруд підприємств торгівлі повинен виконуватися згідно з ДСТУ Б В.2.5-38:2008 «Улаштування блискавкозахисту будівель і споруд».

Для електроустановок напругою до 1 кВ з глухо заземленою нейтраллю основним заходом захисту прийнято занулення.

Для зовнішнього контуру заземлення житлових будинків використовується сталь кругла Ø18 мм, довжиною 3,0 м, яка забивається в землю глибиною 3,5 м. Кількість електродів дорівнює 3 шт, які з'єднуються між собою сталюю смугою 40×4 мм і утворюють контур заземлення.

Опір контуру заземлення складає 4 Ом.

### **Водопостачання**

Згідно вимог Розділу 9 ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» будівлі торгівлі необхідно обладнувати системами господарсько-питного водопроводу холодної і гарячої води, каналізацією, зливостокami і внутрішнім протипожежним водопроводом, що проектується згідно зі СніП 2.04.01.

Згідно топографічної підоснови, наданої замовником, в даному мікрорайоні населеного пункту присутня система централізованого господарсько-питного водопостачання.

Відповідно до проектного рішення, водопостачання об'єкту проектування передбачено виконати від існуючої водопровідної мережі, що проходить по вул. Романа Щербатюка.

В разі наявної інформації щодо негативної якості води, та якщо потреба у питній воді не може бути задоволена в повному обсязі проектованим джерелом водопостачання, виникає необхідність у виконанні робіт щодо влаштування альтернативних джерел водозабезпечення – влаштування шахтного колодязя або свердловини. Розміщення свердловини виконати на

Інв. № учасн.
Інв. № дата
Інв. № №

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
-----	------------	------	--------	-------	------

відокремленій території з виключенням можливості забруднення, з попереднім погодженням з відповідними службами.

Вибір джерел водопостачання має бути обґрунтований за результатами топографічних, гідрогеологічних, гідрохімічних, гідробіологічних та інших вишукувань і санітарно-гігієнічних обстежень. Згідно побажання замовника, технічних умов або завданням на проектування допускається використання підземних вод питної якості, якщо розвідані запаси дозволяють забезпечити потребу у визначених об'ємах (повністю або частково).

Якість води повинна відповідати вимогам ДСанПН 2.2.4-171-10

### **Водовідведення (Каналізування)**

Згідно вихідних даних по території проектування проходить централізована каналізаційна мережа. Так, проектним рішенням для каналізування передбачається використання існуючої мережі водовідведення господарсько-побутових стоків. Стоки самопливною мережею скидаються до центральних мереж каналізації, після чого вони попадають на очисні споруди підприємства для комплексної очистки. Для запобігання заторів на вході до централізованої каналізаційної мережі, передбачити встановлення локальних очисних споруд (жироуловлювача), з періодичним видаленням жирів. В приміщеннях, під мийними також передбачити встановлення локальних жироуловлювачів.

Остаточне рішення щодо каналізування об'єкту приймається на наступних стадіях проектування з урахуванням вимог ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізування. Зовнішні мережі та споруди».

### **Опалення, вентиляція та кондиціонування повітря. Газифікація**

Згідно вимог п.9.4 ДБН В.2.2-23:2009 будинки підприємств роздрібною торгівлі необхідно обладнувати опаленням і вентиляцією, що проектуються згідно зі ДБН В.2.5 -67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування»

Згідно топографо-геодезичної зйомки, на території проектування присутні централізовані мережі тепло- та газопостачання. Тобто є можливість підключення об'єкту до даних мереж.

В разі неможливості підключення об'єкту до діючих мереж теплопостачання, передбачається влаштування індивідуальних систем

Взам. инв. №
Підп. 1 етап
Інв. № проєк

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

опалення зі встановленням котлів на газовому або твердому паливі, в окремих приміщеннях (паливних) з використанням сучасних енергозберігаючих технологій.

Розрахункові температури повітря і вимоги до повітрообміну в приміщеннях приймаються у відповідності з вимогами таблиці 5 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

В будівлях торгівлі слід передбачати припливно-витяжну вентиляцію з механічним спонуканням (або змішану природну витяжну вентиляцію з механічною припливною), яка забезпечує повітряно-тепловий баланс приміщень, а також кондиціонування.

Системи кондиціонування повітря слід проектувати за завданням на проектування. При цьому в приміщеннях мають підтримуватися оптимальні параметри мікроклімату внутрішнього повітря щодо температури і відносної вологості.

**Примітка:** Для підключення об'єкту проектування до всіх централізованих мереж населеного пункту необхідно отримати Технічні умови у відповідних експлуатуючих служб і організацій та виконати окрему проектно-кошторисну документацію.

Відстані по горизонталі між інженерними мережами, будівлями та спорудами слід приймати відповідно до вимог Додатку 8.1 табл.1 ДБН 360-92\*\* та чинних норм і правил.

### **13. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.**

Інженерна підготовка території проектованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічного стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

Взам. інв. №
Прог. і дата
Інв. № прив.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата

До складу заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Вертикальне планування території слід виконувати з урахуванням таких основних вимог:

- а) максимального збереження існуючого рельєфу;
- б) максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- в) відведення поверхневих вод із швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- г) мінімального обсягу земляних робіт;
- д) збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках.

Згідно п.9.4 ДБН 360-92\*\* на території проектування допускається застосування відкритої водовідвідної мережі у районах малоповерхової забудови, парках, сільських населених пунктах, при гірському рельєфі з улаштуванням містків або труб на пересіканнях з вулицями, дорогами, проїздами і тротуарами.

Так як, територія проектного району щодо вертикального планування вже сформована, тому не потребує інженерної підготовки.

Схему інженерної підготовки території розроблено на топографічній підоснові М 1:500 з січенням горизонталями 0,5 м.

Система висот – Балтійська. Система координат – державна геодезична референтна система координат УСК-2000.

На схемі умовно приведені існуючі відмітки території проектування, по обочинах проїзної частини на перехресті і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю, в місцях з найбільшим перепадом.

З метою зменшення об'ємів земляних робіт, проектом передбачені мінімально допустимі ширина та глибина зняття рослинного шару ґрунту, планування майданчиків для будівництва об'єкта проектування з мінімальними поздовжніми ухилами.

Інв. № прим.	Підп. Дата	Вказ. прим. №					Лист
							32
Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата		



Згідно п.5.7 ДБН В.2.2-23:2009 на території підприємства роздрібною торгівлі необхідно передбачати організоване водовідведення, а на ділянках, де існує зливаю каналізація, - відведення води до зливаю каналізації. Для прибирання території необхідно передбачати поливальні крани.

Організація поверхневого водовідведення атмосферних опадів з даної території здійснюється з урахуванням рельєфу місцевості безпосередньо по дорозі.

Зважаючи на помірний рельєф на більшій частині території проектування дану територію можна віднести до територій сприятливих для забудови. Планування забудови на даній території не вимагає значних капіталовкладень в підготовку території (окрім забезпечення інженерними мережами).

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

Згідно вимог ДБН, ділянка закладу торгівлі повинна бути упорядкована, озеленена, обладнана малими архітектурними формами, елементами благоустрою та місцями для встановлення рекламних стендів. Під'їзні шляхи, тротуари і розвантажувальний майданчик повинні бути заасфальтовані або заощені фігурними елементами.

У зоні для під'їзду і розвантаження автомобілів можливо встановити навіс для тари (якщо зберігання тари не передбачено в складських приміщеннях будівлі), а також розміщується майданчик контейнерів для сміття.

Об'єкт проектування, що розглядається ДПТ, виконати з урахуванням мінімальних пошкоджень існуючого благоустрою та зелених насаджень.

Після завершення будівельно-монтажних робіт, детальним планом території передбачено виконати комплексний благоустрій прилеглої території, зокрема: влаштування відмостки по периметру будівлі, тимчасової стоянки автотранспорту та заїзду з твердого покриття ФЕМ (фігурні елементи мощення), вирівнювання основи, влаштування місць відпочинку, озеленення території з використанням газонної трави, декоративних зелених насаджень та освітлення прилеглої території.

Взам. інв. №
Підп. і дата
Інв. № прим.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата
-----	------------	------	--------	-------	------

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

В цілому стан навколишнього середовища території проектування можна охарактеризувати як добрий, чому сприяє відособленість території та значна кількість зелених насаджень загального користування.

**Згідно статті 19** Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Цей Закон регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виконання документів державного планування та поширюється на документи державного планування.

**Статтею 3** закону України «Про оцінку впливу на довкілля» відповідно пунктами 2 та 3 визначено першу та другу категорії видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягають оцінці впливу на довкілля.

**Так як об'єкт проектування не підпадає ні під одну із категорій видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля, розроблення розділу Стратегічної екологічної оцінки не вимагається.**

При цьому, в складі детального плану території, виконується розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що є його невід'ємною частиною.

## **16. Охорона навколишнього природного середовища**

При проектуванні керувались такими принципами: збереження і раціональне використання цінних природних ресурсів, дотримання

№ до прим.	Прпр. і дата	Взам. імп. №					Лист
							34
Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата		

нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище території з урахуванням потенційних його можливостей, дотримання санітарних нормативів, установлення санітарно-захисних зон для джерел водопостачання, населених місць та інших територій від забруднення та шкідливих впливів.

З метою охорони навколишнього середовища детальним планом передбачаються заходи з охорони ґрунтів, рослин, водного та повітряного басейну. Так, відповідно до рішення з інженерної підготовки території передбачається організація збору та відведення дощових, талих вод відкритим способом, в напрямку існуючої дороги. Влаштування твердого покриття проїздів, доріжок та майданчиків запобігає забрудненню підземних вод.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови використання земельної ділянки. Територія проектування повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена. Безпосередньо на земельній ділянці передбачено озеленення з висадженням декоративних дерев та кущів. При цьому не допускається розміщення дерев в охоронних зонах об'єкту.

Також в кварталі існуючої забудови є в наявності зелені насадження загального користування.

Для збереження зелених насаджень, дренажної поверхні землі, сприяння природному відведенню дощових вод та покращенню мікроклімату пропонується виконати мощення з решітчастих систем (з можливістю подальшого росту трави). Основними заходами із захисту ґрунту є боротьба з ерозією і змивом рослинного шару ґрунту.

Планування ділянки та розміщення проїздів запроектовані таким чином аби максимально вписатися в оточуючий рельєф і при цьому використати вільну від забудови територію для озеленення та благоустрою. Ділянка спланована так, що ухили не перевищують допустимих норм.

№ п/п	Взам. п.п. №						Лист
	Шифр і дата						35
№ п/п	Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата	

Після завершення будівельно-монтажних робіт, прокладання комунікацій, виконати повне відновлення порушених під час будівництва прилеглих територій.

Для відновлення рослинного шару частково використати ґрунт, знятий при розриті під час проведення земляних робіт при будівництві. Зайвий ґрунт, не використаний для благоустрою ділянки, вивезти на поля рекультивації.

Для підтримання належного екологічного стану на території проектування передбачено влаштування майданчиків для збору твердих побутових відходів. Застосовується система санітарного очищення території від твердих побутових відходів. Вивіз та знешкодження відходів виконується спеціалізованою комунальною службою. Розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів від закладу торгівлі встановлюється на наступному етапі проектування.

Після завершення будівництва і здачі об'єкту в експлуатацію, укладається угоди на прибирання території, вивіз сміття та утилізацію твердих побутових відходів.

## 17. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони)

### та протипожежні заходи.

Згідно вимог діючого ДБН Б. 1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях» та ДБН Б. 1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації», та інших нормативних документів, якими регулюється розроблення даного розділу, розроблення проектних рішень інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ не передбачено.

Взам. інв. №
Підп. і дата
Інв. № архив.

Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата



резервуарів), кількість введів у будинок, витрати води на внутрішнє та зовнішнє пожежогасіння, кількість струменів від пожежних кранів визначається виходячи з вимог ДБН В 2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» і ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Проектом передбачено влаштування додаткового пожежного гідранту в місці підключення об'єкту до центральної мережі водопостачання.

Зовнішнє пожежогасіння передбачено виконувати за допомогою спецтранспорту, що знаходиться в підрозділі ДПРЧ «25 ДПРЧ смт. ПОПІЛЬНЯ», розміщеного на відстані 500 м та за допомогою двох пожежних гідрантів водопровідної мережі по вул. Романа Щербатюка в смт Попільня, розташованих на відстані 14 м та 32 м від об'єкту проектування (див. на проектному плані ПГ-1 та ПГ-2).

Проектною документацією повинні забезпечуватися протипожежні заходи:

- вільний під'їзд та підхід до об'єкту;
- нормативні протипожежні розриви між будівлями та спорудами.

### **18. Заходи та етапи щодо реалізації детального плану**

Виходячи з вимог Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» з метою організації комплексної забудови території, яка є засобом забезпечення громадських та приватних інтересів, детальним планом розвинуто та уточнено функціональне та цільове використання території, щодо необхідності організації проведення робіт та спрямування фінансування на ефективне використання наявної території.

Строк основного (розрахункового) етапу реалізації ДПТ – 15 років.

Черговість реалізації ДПТ – роботи, щодо будівництва закладу торгівлі – магазину з продажу м'яса, виконується в одну чергу.

#### Черговість реалізації ДПТ:

- розгляд та затвердження ДПТ рішенням органу місцевого самоврядування;
- розроблення проектів землеустрою;
- отримання містобудівних умов і обмежень;
- виготовлення робочого проекту (проектної документації);
- отримання дозволу на початок виконання будівельних робіт;
- виконання інженерно-геологічних вишукувань;

Реш. ітп. №
Пору. і дата
Ітп. № прпр.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

- попередня інженерна підготовка території (вертикальне планування)
- будівництво дорожньо-транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури (влаштування надземних та підземних інженерних мереж з електропостачання, водопостачання та водовідведення (каналізування));
- будівництво закладу торгівлі;
- здача об'єкта в експлуатацію.

### 19. Перелік вихідних даних

При розроблені ДПТ використані наступні матеріали:

- рішення 27-ої сесії 7-го скликання Попільнянської селищної ради Попільнянського району Житомирської області від 24.04.2019 року № 816;
- договір купівлі-продажу земельної ділянки від 26.02.2019 року № 327;
- витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 26.02.2019 року, індексний номер: 157589954. Кадастровий номер земельної ділянки: 1824755100:01:009:0285;
- завдання на розроблення детального плану території;
- топографо-геодезичне знімання М 1:500;
- вкопювання з генерального плану смт Попільня Попільнянського району Житомирської області М 1:5000;
- результати натурних обстежень та контрольних обмірів;
- нормативні вимоги щодо забезпечення державних інтересів під час розробки детального плану території.

Інв. № прим.	Інв. № гара	Інв. № об'єк					Лист
							39
Зм.	Кільк. уч.	Лист	№ док.	Підп.	Дата		

**20. Основні техніко-економічні показники, в т.ч. прогнозні показники  
відповідно до етапів реалізації детального плану**

Таблиця

Прогнозовані показники відповідно до етапів реалізації детального плану

№	Показники	Одиниці виміру	Етап від 3-х до 7-ми років. Вихідний рік 2019 р.	Етап від 15-ти до 20-ти років. Рік завершення 2034 р.
1	2	3	4	5
1.	Орієнтовна площа топографо-геодезичного знімання території	га	0,80	0,80
2.	Територія (в межах детального плану), всього в тому числі:	га	0,0870	0,0870
2.1	- площа забудови будівлі торгівлі	м <sup>2</sup>	88,0	88,0
2.2	- площа твердих покриттів (відмостка фундаменту та мощення ФЕМ)	м <sup>2</sup>	353,0	353,0
2.3	Площа озеленення (зелені насадження)	м <sup>2</sup>	429,0	-
2.4	Відсоток озеленення	%	49,0	-
2.5	Стоянка тимчасового зберігання автомобілів	машино-місце	5	-
3.	Кількість земельних ділянок	шт.	1	1
4.	Строк розрахункового (першого) етапу реалізації	місяців	60	-
5.	Розрахунковий термін тривалості будівництва	місяців	-	180
6.	Поверховість	пов.	1	1

**Примітка:** Техніко-економічні показники, величини площ щодо щільності забудови, загальної площі будівель і споруд наведені попередньо і можуть дещо коригуватися, уточнюються при розробці проекту відведення земельної ділянки при зміні цільового призначення та при виготовленні проектної документації.

**21. Основні висновки**

На основі зібраної інформації, обставин ситуації що склалася, виконаних проробок, обмірів, які визначили технічну характеристику до уваги приймаються:

Вказ. ітм. №
Штрих-код
Ітм. № приск.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата
-----	-----------	------	-------	-------	------



- перспективні умови розвитку об'єктів громадської забудови населеного пункту смт Попільня;
- вдосконалення, розвиток і ефективне використання земельних ділянок для будівництва, розміщення, та обслуговування будівель і споруд;
- якість функціонально-територіальної організації господарства;
- можливість упорядкування прилеглої території при розміщенні об'єкту;
- підвищення щільності забудови території, яка розглядається;
- наявність зручних транспортних зв'язків доступу до території.

А також, керуючись вимогами чинного законодавства та нормативними актами, діючими на території України – питання розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівлі торгівлі на даній земельній ділянці, може розглядатися позитивно.

**ПРИМІТКА:**

**Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19 п.3) на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.**

**Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється згідно окремої угоди суб'єктом господарювання, який має відповідний дозвіл на виконання даного виду робіт.**

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях.

Порядок проведення громадських слухань визначено Постановою Кабінету Міністрів України (Постанова від 25 травня 2011 р. №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування

Реш. ім. №
Пит. і дата
Ім. № прот.

Зм.	Кільк. уч	Лист	№ док	Підп.	Дата

громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»).

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.

В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Затвердження проектів містобудівної документації без проведення процедури розгляду пропозицій громади забороняється, а матеріали, щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за відсутності затвердженого в установленому плану зонування території – відповідною сільською, селищною, міською радою протягом 30-ти днів з дня його подання.

**Детальний план території не підлягає експертизі.**

Виконав



В. Г. Кисельов

Ваш. іні. №
Підп. і дата
Іні. № прам.

Зм.	Кільк. вч	Лист	№ док	Підп.	Дата
-----	-----------	------	-------	-------	------