

СКЛАД ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ТОМ	Частина		Найменування	Кількість примірників			Примітка
	Брошура, альбом	папка		всього	замовнику	архів	
I			Пояснювальна записка Вихідні дані Графічна частина	3	2	1	

ЗМІСТ

№ п/п	Найменування документу	
А. Пояснювальна записка		
	Гарантійний запис ГАПа	
1	Вступ.	
2	Підстава для розроблення ДПТ.	
3	Аналіз містобудівної ситуації, яка склалась, та характеристика земельної ділянки.	
4	Генеральний план.	
5	Пропозиції по організації дорожнього руху	
6	Інженерні мережі	
7	Енергозбереження	
8	Протипожежні заходи	
9	Охорона навколишнього середовища	
10	Техніко-економічні показники	
11	Висновки та пропозиції	
Б. Графічна частина		
1	Загальні дані	
2	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі району;	
3	План існуючого використання території М 1:5000; Ситуаційна схема	
4	Схема планувальних обмежень М 1:500; Опорний план.	
5	Проектний план. План червоних ліній М 1:500.	
6	Схема інженерних мереж; Схема організації руху транспорту та пішоходів М 1:500.	
7	Поперечний профіль вулиці М 1:100	
В. Вихідні дані		
1	Завдання на проектування.	
2	Топографічна зйомка М 1:500.	
3	Правоустановчі документи.	
4	Рішення Житомирської районної державної адміністрації Житомирської області №55 від 05.03.2019	

						13/03-2019 - ПЗ			
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП							ДПТ	1	8
Перевірів							ТОВ «Астерія+		
Розробив		Шлапак І.							
Н.контр.		Ковальчук С.							

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ГАПа

про відповідність проекту (документації з ДПТ) діючим нормам і правилам

Проект детального плану території розроблений у відповідності до діючих норм та згідно з державними нормативними документами, стандартами.

Головний інженер проекту

Ковальчук С.Г.

Березень 2019 р.

13/03-2019 - ПЗ

Арк.

2

Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
------	------	----------	--------	------

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Вступ

Детальний план території (надалі також - ДПТ) земельної ділянки для розміщення кафе з господарськими спорудами розташованої за межами населеного пункту на території Новогуївинської селищної ради Житомирського району, розташованої

за межами населеного пункту на території Новогуївинської селищної ради Житомирського району (Кадастровий номер 1822055600:01:000:1986)

(надалі – земельна ділянка) розроблено на підставі:

- Завдання на проектування;
- Вихідних даних, тощо.

Функціональне зонування території Новогуївинської селищної ради здійснене на основі комплексної містобудівної оцінки природних та інших ресурсів, а також аналізу перспективної програми розвитку території.

На території сільської ради повинні бути виділені (при їх наявності) такі функціональні зони:

- сільськогосподарського використання (а також земельні, лісові то що)
- виробничі
- території комунального призначення
- сільбищні
- рекреації, об'єкти природно-заповідного фонду

2. Підстава для розробки детального плану території.

Детальний план території виконано відповідно до розпорядження голови райдержадміністрації Житомирської області від 05.03.2019 року №55 про надання дозволу на розроблення детального плану території земельної ділянки для розміщення кафе з господарськими спорудами розташованої за межами населеного пункту на території Новогуївинської селищної ради Житомирського району

, та з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова території», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; у відповідності з діючими державними будівельними нормами, правилами, інструкціями та стандартами;

Детальний план території розроблено з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення, визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок в межах населеного пункту за окремим проектом землеустрою без зміни цільового призначення земельних ділянок з наступним цільовим (функціональним) призначенням:

Ділянка №1 (Кадастровий номер 1822055600:01:000:1986)

					13/03-2019 - ПЗ	Арк.
						3
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

I.11.02 - Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

Детальний план території розроблено з метою визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремих земельної ділянки для розміщення кафе з господарськими спорудами

(функціональним) призначенням: I.11.02 - Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

При розробці проекту було проведене візуальне обстеження ділянки на місцевості.

Основним завданнями при розробці ДПТ стали:

- Визначення можливих майбутніх напрямків функціонального використання території земельних ділянок;
- Обґрунтування можливості відведення земельних ділянок згідно цільового призначення;
- Формування передпроектних пропозицій по містобудівному використанню території земельної ділянки.

3. Аналіз містобудівної ситуації, яка склалась, та характеристика земельної ділянки.

Земельна ділянка площею 1,3955 га, (Кадастровий номер 1822055600:01:000:1986) вільна від забудови за адресою Новогуйвинська селищна рада, Житомирський район Житомирської області.

Територія розташована в місцевості II-B кліматичного району з наступними характеристиками:

Температурна зона України - 1

Сейсмічність згідно карти ЗСР 2004-А - 5 балів

Розрахункова температура зовнішнього повітря по дод. Ж

ДБН В.2.6.-31.2006: -22°C

Розрахункова температура зовнішнього повітря найбільш холодної п'ятиденки по СНиП 2.01.01-82: -22°C

Розрахункова температура зовнішнього повітря найбільш холодної доби по СНиП 2.01.01-82: -25°C

Тривалість опалювального періоду - 191 доба.

Характеристичне вітрове навантаження (3 район) - 460Па

Характеристичне снігове навантаження (5 район) - 1460Па

Нормативна глибина промерзання ґрунтів - 1,08м

Поверхня ділянки похила в північному напрямку, з перепадом висот до 5,55 м.

Абсолютні відмітки поверхні 138,13 - 143,68м.

Характеристика екологічних умов - задовільна.

					13/03-2019 - ПЗ	Арк.
						4
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Проїзд до земельних ділянок організовано 1 заїзд із північної сторони по вул. Моторна з можливістю безперешкодного руху спецтехніки.

В цілому стан навколишнього середовища на території, щодо якої розробляється ДПТ можна характеризувати як добрий, чому сприяє значна кількість зелених насаджень навколо території проектування.

Земельна ділянка, яка відводиться для розміщення культурно - оздоровчого та рекреаційного комплексу, розташованої за межами населеного пункту на території Новогуївинської селищної ради Житомирського району (Кадастровий номер 1822055600:01:000:1986).

При подальшому використанні земельної ділянки необхідно враховувати обмеження, пов'язані з визначеними охоронними та санітарно-охоронними зонами об'єктів та інженерних мереж.

4. Генеральний план.

Земельна ділянка площею 1,3955 га. розміщена за межами смт. Новогуївинськ по вулиці Моторна, Житомирської області. Планувальна організація території виконується відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова території».

Даний ДПТ розроблено Земельної ділянки площею 1,3955 га. що перебуває в оренді Котляр Татяни Петрівни

Просторова композиція вирішена з урахуванням раціонального використання існуючої території. На даній земельній ділянці планується розміщення культурно - оздоровчого та рекреаційного комплексу, підсобні та допоміжні будівлі. Також на земельній ділянці стоїть існуюча водонапірна башта (див. ГЧ 4.)

Реконструкція благоустрою передбачає влаштування заїзду на ділянку, часткове збереження озеленення.

Вертикальне планування виконується за рахунок максимального збереження існуючого стану.

Організація території забезпечує максимально-сприятливі умови для культурно - оздоровчого та рекреаційного комплексу з наступним цільовим (функціональним) призначенням: I.11.02 - Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

					13/03-2019 - ПЗ	Арк.
						5
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

5. Пропозиції по організації дорожнього руху.

Ширина заїзду на територію становить **6,0 м**, радіус заокруглення проїзної частини прийняті **6,0 м** (детальніше дивитись графічну частину проекту).

На ділянці передбачено два заїзди, що веде до дороги яка проходить по периметру земельної ділянки.

6. Інженерні мережі

Даний розділ проекту розроблений на підставі діючих нормативних документів та має бути уточнений на наступних стадіях проектування після отримання технічних умов (ТУ).

Водопостачання планується виконати від насосної свердловини.

Каналізування побутових стоків відбувається за рахунок малих очисних споруд (септик) продуктивністю до 3 м/куб із доступом спец техніки.

Не допускається скидання господарчо-побутових стічних вод в підземні горизонти через свердловини і гірські вироблення, а також забороняється проведення земляних робіт з руйнуванням захисного шару над водоносним горизонтом. Улаштування вигрібної ями – заборонено.

Електропостачання здійснюється за рахунок підключення до існуючої ЛЕП.

Прокладання кабелю до даної будівлі залежить від ТУ.

Марки та перерізи кабелів передбачається обирати з урахуванням корозії, допустимих струмових навантажень та витрат напруги.

Облік електроенергії передбачається індивідуальний.

Для будівель передбачаються окремі контури заземлення.

7. Енергозбереження.

На подальшій стадії робочого проекту передбачити наступні заходи по енергозбереженню:

- Улаштування теплоізоляції трубопроводів гарячого та холодного водопостачання в будівлі;
- Утеплення будівель згідно вимог нормативних документів (Теплова ізоляція будівель - ДБН В.2.6-31:2006) тощо.

					13/03-2019 - ПЗ	Арк.
						6
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

8. Протипожежні заходи.

Витрати на зовнішнє пожежогасіння визначаються згідно ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» таб. 6.2 і становить 10л/с, та будуть уточнюватись на наступних стадіях проектування. Будівлі на ділянці розміщені таким чином, щоб забезпечити нормативні протипожежні відстані між ними та забезпечити під'їзд пожежних машин і спец техніки.

Усі будівлі облаштовані блискавкозахистом згідно вимог ДСТУ Б В.2.5-38:2008 «Улаштування блискавкозахисту будівель і споруд».

У даному випадку допускається приймати із існуючої найближчої водойми, або вирішується за допомогою пересувних мотопомп та пожежних машин.

9. Охорона навколишнього середовища.

Призначення і господарська діяльність запланованого об'єкту не передбачає шкідливі промислові, виробничі, та інші небажані впливи на :

- навколишнє природне середовище і його компоненти (клімат і мікроклімат, повітряне середовище, геологічне середовище, водне середовище, ґрунти, рослинний і тваринний світ, заповідні об'єкти);
- соціально-побутові умови проживання місцевого населення;
- промислові, житлово-цивільні об'єкти, пам'ятки архітектури, історії і культури (як об'єкти забудови), наземні і підземні споруди та інші елементи техногенного середовища.

Згідно ЗУ "Про стратегічну екологічну оцінку" Стаття 10. П.1 Здійснення стратегічної екологічної оцінки забезпечує замовник.

Заходи щодо забезпечення нормативного стану навколишнього середовища:

- дощові, талі води відводяться по існуючих та проектних ухилах рельєфу відкритим способом, відведення води з автостоянки по дощовій каналізації;
- побутові стоки від санітарно-технічних приладів відводяться за допомогою системи побутової каналізації у малі очисні споруди (септик);
- автомобільні проїзди та тротуари існуючі та проектні з покриттям, що не утворює пилу;
- побутове сміття передбачено збирати в педалісні відра та урни з подальшим виносом на спеціально відведені майданчики, що обладнані сміттєвими контейнерами, звідки потім буде вивозитися на міське сміттєзвалище, де утилізується;
- родючий шар ґрунту із забудованої ділянки зрізати і складати окремо від мінерального. Складання проводити і валках, не допускати вивітрювання. Після закінчення основних будівельних робіт родючий ґрунт використовується для підсіпки та організації газонів;

					13/03-2019 - ПЗ	Арк.
						7
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- відновити зруйновані або зіпсовані елементи благоустрою та зелених насаджень;

Для вивозу та утилізації твердих побутових відходів, що утворилися в наслідок діяльності підприємства, передбачається заключення відповідних договорів зі спеціалізованими організаціями.

10. Техніко-економічні показники.

1. Загальна кількість ділянок - 1 од.
1. Площа ділянки №1 - 1,3955 га
2. Орієнтовна площа забудови – 762,21 м².
3. Площа твердого покриття – 0,1100 га.
4. Площа озеленення – 0,1245 га.
5. Поверховість – 1 пов.

11. Висновки та пропозиції.

Земельна ділянка, що розглядається цим ДПТ земельної ділянки для розміщення кафе з господарськими спорудами розташованої за межами населеного пункту на території Новогушвинської селищної ради Житомирського району шляхом розробки ДПТ (Кадастровий номер 1822055600:01:000:1986) з наступним цільовим призначенням: I.11.02 - Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей – можливе та доцільне, враховуючи наступне:

Виконуються нормативні вимоги, щодо раціонального та ефективного використання землі;

- Наявна вільна територія, достатня для розміщення, згідно нормативних вимог будівель і споруд оздоровчого та рекреаційного комплексу;
- Є можливість прокладання інженерних мереж на земельній ділянці;
- Дане розміщення не протирічить загальній концепції розвитку території селищної ради в цілому.

Функціональна архітектурно – просторова організація ділянки щодо якої розробляється ДПТ прийнята у відповідності до архітектурно - планувальних особливостей і вимог забудови сільської місцевості, а також з урахуванням проектних пропозицій забудови суміжних територій.

Детальним планом території передбачається:

- Комплексний благоустрій території земельної ділянки;
- Розміщення під'їздів до кожної споруди;

Таким чином, дана земельні ділянки, яка розглядається цим ДПТ відповідає містобудівним і нормативним вимогам, правилам, регламентам та функціонально-планувальній структурі місцевості і придатна для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей з наступним цільовим (функціональним) призначенням:

I.11.02 - Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

					13/03-2019 - ПЗ	Арк.
						8
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		