

Погода: ясно:

Детальний план території земельної ділянки розташованої за межами населеного пункту на території Іванівської сільської ради Житомирського району Житомирської області для малоповерхової садової забудови виконано на замовлення відділу регіонального розвитку, містобудування та архітектури Житомирської райдержадміністрації відповідно до вимог Законів України „Про основи містобудування”, „Про регулювання містобудівної діяльності”, „Державних санітарних правил забудови населених пунктів”, державних будівельних норм ДБН Б.1.1-14:2012 „Склад та зміст детального плану території”, ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій" на основі таких матеріалів:

- Планувальна структура Житомирського району;
- завдання на розроблення детального плану;
- розпорядження голови районної державної адміністрації за №812 від 19 грудня 2017 року;
- топозйомки масштабу 1 : 2000 та викопіювання з генерального плану с.Іванівка;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

- візуальне обстеження території, довкілля;
- збір та розгляд вихідних даних та інформації про існуючий стан містобудівної ситуації.

Проектну документацію розроблено у складі:

- текстові матеріали
- графічні матеріали

Розроблення містобудівної документації виконано в 1 стадію.

За м. інв. № оп ис і да інв. № оп ис і да	<ul style="list-style-type: none"> - текстові матеріали - графічні матеріали 						Розроблення містобудівної документації виконано в 1 стадію.		
							21/М – 2018		
							ПЗ		
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
	ГАП		Микитенко				Детальний план території земельної ділянки розташованої за межами населеного пункту на території Іванівської сільської ради Житомирського району Житомирської області для малоповерхової садової забудови	Стадія	Аркуш
	Розробив		Микитенко					1	Аркушів
								ФОП Микитенко В. А.	
								Кваліфікаційний сертифікат	
								АА № 001429	

Метою розробки є визначення комплексу містобудівних умов та обмежень по використанню території (малоповерхової садової забудови) та встановлені гранично допустимі параметри об'єкта проектування.

Враховуючи існуючі територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки детальним планом передбачені рішення по зміні цільового призначення.

На підставі комплексної оцінки існуючої та суміжної території:

- сформовані пропозиції по перспективному використанню території;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження.

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

Територія щодо якої розроблено містобудівну документацію належить до І-го архітектурно-будівельного району України згідно ДБН Б.2.2-12:2018.

Рельєф ділянки з перепадом висот до 2м у західному та східних напрямках, рельєф не сформований, без чіткого напрямку, на ділянці наявні локальні понижені місця з трав'яною рослинністю, характерною для заболочених місць. При візуальному обстеженні виявлено відсутність ділянок підтоплення. При виконанні робочого проекту виконати інженерно-геологічні вишукування по всій ділянці забудови та у понижених місцях.

Рельєф, екологічні та соціально-економічні умови земельної ділянки сприятливі для перспективного освоєння території. Ділянка не підтоплюється, не потребує осушення та спеціальних заходів щодо інженерного захисту території.

3. Оцінка існуючої ситуації

3.1 Стан навколишнього середовища

Загальний стан навколишнього природного середовища – задовільний. Об'єкти, які могли б забруднювати навколишнє середовище (промислові та сільськогосподарські підприємства, тваринницькі ферми, склади різного призначення), в районі перспективного використання земельної ділянки під садову забудову, відсутні.

					21/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		2

3.2 Використання території

Земельна ділянка щодо якої виконується детальне планування, розташована за межами населеного пункту.

Ділянка, щодо якої розроблено містобудівну документацію, загальною площею 7,0га а саме :кадастровий номер:1822083000:01:000:1683 форма власності-приватна, площею: 2 га; кадастровий номер:1822083000:01:000:1684 форма власності-приватна, площею:

1 га; кадастровий номер:1822083000:01:000:1642 форма власності-приватна, площею: 2 га; кадастровий номер:1822083000:01:000:1641 форма власності-приватна, площею: 2 га з цільовим призначенням -01.03 для ведення особистого селянського господарства, пропонується змінити на- землі 01.05 для індивідуального садівництва.

3.3 Характеристика будівель

На час обстеження на ділянці проектування будь-які будівлі та споруди відсутні.

3.4 Характеристика об'єктів культурної спадщини та історико-культурного призначення

Об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення на території земельної ділянки щодо якої виконується детальне планування, відсутні.

3.5 Характеристика інженерного обладнання

На прилеглий до земельної ділянки території інфраструктура не сформована, але наявні інженерні мережі частково забезпечують перспективне функціонування середовища - по ділянці проходить повітряна лінія електропостачання потужністю 35кВ та 0.4кВ, а також розташована розподільча шафа газопроводу середнього тиску.

Інші інженерні мережі на ділянці та за її межами відсутні.

3.6 Характеристика транспорту

Транспортний зв'язок з ділянкою здійснюється з вул. Островського

					21/М -2018	Арк.
						3
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

3.7 Характеристика озеленення і благоустрою

Озеленення ділянки – поодинокі дерева довільної посадки, поросль чагарників, трав'яниста рослинність. Благоустрій в межах ділянки виконання детального плану відсутній.

3.8 Характеристика планувальних обмежень

Планувальні обмеження, які впливають на розміщення на території ділянки:

- охоронна зона ЛЕП 0,4кВ-4м, ЛЕП 35кВ – 35м, газ середнього тиску-8м.

У разі освоєння ділянки прогнозовані планувальні обмеження визначатимуться протипожежними та санітарними розривами до будівель та споруд сусідніх ділянок (в разі намірів забудови суміжних територій).

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

Детальним планом території передбачено дотримування 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 малоповерхової садової забудови;
- Б) транспортна зона (проїзди та розворотні майданчики);
- В) господарська зона (майданчики для контейнерів зі сміттям);
- Г) зона інженерних споруд (ділянки з розміщенням артезіанської свердловини та комплектної трансформаторної підстанції).

Стан доріг місцевого сполучення незадовільний – покриття проїзної частини– відсів, місцями який зруйнований, ґрунтове покриття.

					21/М -2018	Арк.
						4
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

5. Характеристика видів використання території

Розміри та конфігурація земельної ділянки щодо якої виконується детальний план відповідають містобудівним вимогам щодо можливого розміщення заявленого об'єкта проектування враховуючи:

- а) наявність вільної від забудови земельної ділянки, площею, достатньої для розміщення запропонованої малоповерхової садової 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, пропонується земельну ділянку використовувати для малоповерхової садової забудови (а саме для індивідуального садівництва 01.05)) в кількості 32 ділянок, середньою площею по 0,13га.

Наміри зміни цільового призначення для індивідуального садівництва не порушують планувальну структуру району.

Площі ділянок є достатніми для малоповерхової садової забудови.

7. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження

Згідно державних будівельних норм, державних санітарних правил, місцевих правил забудови, інженерного забезпечення, детальним планом встановлені наступні супутні види використання території та обмеження при зміні цільового призначення, для малоповерхової садової забудови:

1. Розташування малоповерхової садової забудови є основним і пріоритетним видом використання земельної ділянки.
2. Розташування садових будинків можливо з відступами 3м по лінії забудови
3. При будівництві садових будинків максимально використовувати енерго-

					21/М -2018	Арк.
						5
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

зберігаючи технології та матеріали.

4. Обов'язкове дотримання державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та ДСП 173-96.

8. Основні принципи планувально - просторової організації території

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

Загальна кількість ділянок кварталу малоповерхової садової забудови-32 по 0,13га (в середньому) для окремої земельної ділянки під забудову. Для функціонування малоповерхової садової забудови передбачено виділення ділянок для розміщення артезіанської свердловини з СЗЗ-20м та комплектної трансформаторної підстанції, резервуарів для пожежогасіння.

Ширина запроектованих вулиць складає мін.12,0м, межа забудови визначена лінією забудови (Зм).

Ділянки обмеженого користування в межах ділянки виконання детального плану – проходить зона обмеженого користування, розміщення малоповерхової садової забудови передбачено за межами охоронної зони ЛЕП35 та газу середнього тиску.

9. Житловий фонд та розселення

Передбачувана середня кількість користувачів земельними ділянками, які будуть перебувати на земельних ділянках складає $32 \times 3 = 96$ чол (3 - середній розмір сім'ї в сільській місцевості).

10. Система обслуговування населення, розміщення об'єктів обслуговування

Ділянка щодо якої розроблено детальний план розташована за межами населеного пункту, та межує з територією малоповерхової садибної забудови з присадибними ділянками з цільовим призначенням для ведення осг.

Для тимчасового забезпечення користувачів малоповерхової садової забудови передбачено використання земельної ділянки з цільовим призначенням 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, яка розташована на доступній

					21/М -2018	Арк.
						6
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

відстані від садових будинків, біля дороги.

В разі перспективного розвитку території, забезпечення населення об'єктами обслуговування повинно розвиватися згідно діючих норм планування населених пунктів.

11. Вулично-дорожня мережа

11.1 Транспортне обслуговування

Запроектована вулично-дорожня мережа забезпечує надійний зв'язок між усіма частинами населеного пункту та ділянкою проектування.

Транспортний зв'язок забезпечується легковими автомобілями.

11.2 Організація руху транспорту і пішоходів

У перспективі розвитку ділянки проектування ширина проїздної частини, тротуарів та газонів, забезпечує сприятливі умови та безпеку для всіх учасників дорожнього руху.

Запроектований поперечний профіль проїзду відповідає вимогам діючих нормативних параметрів на час випуску документації. Згідно ДБН 360-92** передбачено ширину проїздної частини — 5,5м.

Покриття проїзних частин передбачено виконати із дрібнозернистого асфальтобетону, покриття тротуарів із піщаного асфальтобетону, майданчику в зоні громадської забудови- із декоративної тротуарної плитки.

12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Для малоповерхової садової забудови передбачено як тимчасове водопостачання від артезіанської свердловини, розташованої зі східної сторони, що унеможливорює забруднення зони санітарної охорони джерела водопостачання. До артсвердловини передбачається влаштування окремого проїзду, територію в зоні охорони слід огородити та озеленити.

					21/М -2018	Арк.
						7
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Водовідведення передбачено до малих очисних споруд для побутових стоків. Розміщення очисних споруд побутових стоків передбачено розмістити на власних земельних ділянках.

Тип очисних споруд – локальні очисні споруди.

Проектна схема відведення поверхневих стоків згідно вимог Державних санітарних правил забудови населених пунктів - відкритого типу, по існуючому рельєфу. При плануванні території забезпечити відведення поверхневих вод по межі ділянки, забезпечити непопадання організованих вод на сусідні ділянки.

Електропостачання та газопостачання ділянок садової забудови передбачено від існуючих джерел згідно технічних умов, які будуть надані власникам ділянок в установленому порядку. Кількість комплектних трансформаторних підстанцій буде уточнено при наданні технічних умов.

Опалення садиб передбачено автономне, з використанням джерел енергії за бажанням кожного власника земельної ділянки (використання котлів електричних або твердопаливних).

Вулична мережа повинна освітлюватись згідно норм з використанням енергозберігаючих світильників

Для забезпечення первинними засобами пожежогасіння передбачено розміщення пожежних резервуарів на ділянці.

13. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Рельєф ділянки у районі проектування не сформований, існуючі ухили забезпечують відведення поверхневих вод. Заходи з інженерної підготовки території за характером наміченого використання і планувальної організації території включені в вертикальне планування і організацію поверхневого стоку відкритого типу по існуючому рельєфу згідно Державних санітарних правил забудови населеного пункту. Враховуючи наявні існуючі ділянки з пониженням, вертикальне планування виконано з підсиленням ґрунту і формуванням спланованого рельєфу для відведення поверхневих стоків по рельєфу.

Схема інженерної підготовки враховує існуючі відмітки прилеглої території, задовольняє інженерні та транспортні потреби, вимоги благоустрою. Планування виконано з врахуванням переважного існуючого напрямку рельєфу. Поверхневі води з

					21/М -2018	Арк.
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		8

прилеглої території необхідно організувати на проїзну частину та спрямувати їх на узбіччя.

Виконання спеціальних заходів по інженерній підготовці території не передбачається.

14. Комплексний благоустрій та озеленення території

Існуючий благоустрій території щодо якої виконується детальний план, відсутній.

Основні вимоги в плані благоустрою:

- виконання комплексного благоустрою, озеленення території та участь власників ділянок у розвитку інженерно-транспортної інфраструктури;
- дотримання функціонального зонування, протипожежних та санітарних розривів ;
- влаштування твердого покриття на проїздах, тротуарах та майданчиках;
- при виконанні благоустрою забезпечити відведення поверхневих вод з послідовним відведенням по спланованому рельєфу на проїзну частину, забезпечити непопадання поверхневих вод на сусідні ділянки.

У перспективі особлива увага повинна надаватися збереженню покриття у якісному стані.

Освітлення ділянки проектування у темну пору доби виконати за рахунок встановлення ліхтарів з економними світильниками.

15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

З метою охорони навколишнього середовища передбачити заходи з охорони ґрунтів, водного та повітряного басейну.

З метою покращення санітарного стану ґрунтів та водного басейну передбачено використання малих очисних споруд побутових стоків.

Земельна ділянка не відноситься до земель природоохоронного призначення та не межує з ними. На прилеглих територіях землі природоохоронного призначення відсутні.

					21/М -2018	Арк.
						9
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Землі та об'єкти курортно-оздоровчого та рекреаційного призначення в зоні можливого впливу земельної ділянки, яку передбачено використати під садову забудову, відсутні.

У плані поліпшення стану навколишнього середовища передбачити наступні заходи:

- 1) запобігання забруднення поверхні землі;
- 2) організація регулярного прибирання території. Для видалення сміття з території необхідно влаштувати контейнерні майданчики для сміття.

Договір про вивезення сміття складається у процесі експлуатації земельних ділянок.

Санітарна очистка повинна вирішуватися в межах забудови організованим збором твердих побутових відходів та транспортування їх на полігон за існуючою схемою, вдосконаленням системи збору і сортування сміття. З цією метою передбачено влаштування контейнерних майданчиків для сміття.

Розташування сміттезбірних контейнерів слід влаштовувати на відстані не менше 20м від вікон громадських та садових будинків.

- 3) проведення своєчасного ремонту дорожнього покриття в процесі експлуатації;
- 4) огорожа зон озеленення бортовим каменем, який запобігає вимивання ґрунту на дорожнє покриття;
- 5) організація стоку поверхневих вод закритого типу.

16. Перелік вихідних даних

- завдання на розроблення детального плану;
- розпорядження голови районної державної адміністрації за №812 від 19 грудня 2017року;
- топозйомка масштабу 1 : 2000, надана замовником;
- викопіювання з генерального плану с.Іванівка;
- планувальна структура Житомирського району

					21/М -2018	Арк.
						10
Зм.	Кільк.	№ докум.	Підпис	Дата		

**17. Основні техніко-економічні показники
детального плану території**

Ч.ч.	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років	Примітки
1	Територія				
	Площа території виконання дпт	га	-	23,3283	
	Площа ділянки кварталу для садибної житлової забудови	га	-	7,0	
	Площа ділянок садибної забудови	м²	-	41481	
	Кількість запроєктованих садових ділянок	шт	-	32	
	Площа ділянок для розміщення інженерних споруд (артсвердловина , ктп, госпмайд.)	м²	-		
	Площа вулично-дорожньої мережі , в т.ч. :	м²	-		
	площа проїзної частини	м²	-	3892,42	
	площа тротуарів в межах кварталу	м²	-	791,98	
	площа зони озеленення	га	-	2,3648	загального користування
2	Населення				
	Чисельність населення у садибній забудові	тис. осіб	-		
	Щільність населення у садибній забудові	люд./га	-		
3	Житловий фонд				
	Житловий фонд садибний	тис.м²	-	-	мінімальна, орієнтовна
	Середня житлова забезпеченість у садибній забудові	м²/люд.	-	-	мінімальна, орієнтовна
4	Вулично-дорожня мережа				
	Довжина вулиць і доріг	км	-	1,11	
	Щільність вулиць і доріг	км/км²	-	0,16	
5	Інженерне забезпечення				
5.1	<i>Водопостачання</i>				
	Сумарний відпуск води	тис.м³/добу	-	0,02	
	Протяжність мереж	м	-	1250	
5.2	<i>Каналізація</i>				
	Загальне надходження стічних вод	тис.м³/добу	-		
	Протяжність мереж	м	-		
5.3	<i>Газопостачання</i>				
	Сумарний відпуск	тис.м³/добу		0,028	
	Протяжність мереж	м	-	0,850	
5.4	<i>Електропостачання</i>	-	-	-	
Інв. N ориг					Арк.
	Змін.	Кільк	Арк.	Ндок	Підпис
Дата					11

[illegible][illegible]