

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**  
**земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту**  
**на території Оліївської сільської ради Житомирського району**

**79/19**

Директор ТОВ "ТАМ"АРХ-Студіо"

О.М.Гринь

Головний архітектор проекту

В.В.Олійник

2019

Погоджено			
Інв. № ориг.	Підп. і дата	Зам. інв. №	



	<b>В. Графічні матеріали</b>	
ПМД-1	Загальні дані	
ПМД -2	Ситуаційний план	1: 5 000
ПМД -3	Схема розташування території у планувальній структурі Житомирського району	1: 50 000
ПМД -4	План існуючого використання території. Опорний план	1: 1 000
ПМД -5	Схема планувальних обмежень	1: 1 000
ПМД -6	Проектний план	1: 1 000
ПМД-7	Схема організації руху транспорту та пішоходів, креслення поперечних профілів вулиць	1: 1 000
ПМД-8	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1: 1 000
ПМД-9	Схема інженерних мереж, споруд	1: 1 000

Погоджено


Інв. № ориг. .	Підп. и дата	Зам. інв. №
----------------	--------------	-------------

Зм.	Кільк	Лист	Нодок	Підп.	Дата

79/19-ПЗ

Аркуш

Склад проекту

Номер том у	Позначення	Найменування	Примітка
1	ПЗ,ПМД	Пояснювальна записка. Проектна містобудівна документація	

Погоджено		
Зам. інв. №		
Дата		

						79/19-СП			
Зм.	Кільк.	Лист	№док	Підп.	Дата				
						Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
АП		Олійник					ДПТ	1	1
Розробив		Дорошенко					ТОВ «ТАМ «АРХ-Студіо» Кваліфікаційний сертифікат АА №003281		
Перевірів		Олійник							
Н. контр.		Волотівський							

## А. Гарантійна довідка.

Детальний план території розроблено відповідно до чинних норм , правил і стандартів.

Головний архітектор проекту

В.В.Олійник

( Кваліфікаційний сертифікат АА №003281 видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (рішенням відповідної секції Комісії від 13.07.2016р. №8-16, затвердженим президією Комісії 14.07.2016 №54-А).

Погоджено										
Зам. інв. №							79/19-ГД			
	Зм.	Кільк.	Лист	№док	Підп.	Дата				
	ГАП		Олійник				Гарантійна довідка	Стадія	Аркуш	Аркушів
	Розробив		Дорошенко					ДПТ	1	1
Перевірив		Олійник								
Н. контр.		Волотівський								
и дата							ТОВ «ТАМ «АРХ-Студіо» Кваліфікаційний сертифікат АА №003281			

В.Вихідні дані для проектування

Согласовано					

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Зм.	Кільк	Лист	№ док	Підп.	Дата

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
ПЗ, ПМД	Головний архітектор проекту	В.В. Олійник	
	Архітектор	А.В. Дорошенко	
	Архітектор	І.А.Волотівський	

Погоджено				

Зам. інв. №	
підп. и дата	

						79/19-ВУ			
Зм.	Кільк.	Лист	№док	Підп.	Дата				
ГАП		Олійник				Відомості про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Дорошенко					ДПТ	1	1
Перевірив		Олійник							
Н. контр.		Волотівський					ТОВ «ТАМ «АРХ-Студіо» Кваліфікаційний сертифікат АА №003281		

Б. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

						79/19-ПЗ		
						Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Оліївської сільської ради Житомирського району		
Зм.	Кільк.	Арк..	№док	Підп.	Дата		Стадія	Аркуш
ГАП		Олійник					ДПТ	1
Розробив		Дорошенко						
Перевірів		Олійник						
						Пояснювальна записка	ТОВ «ТАМ «АРХ-Студіо» Кваліфікаційний сертифікат АА №003281	
Н. контр.		Волотівськи						

Погоджено		
Зам. інв. №		



## 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

«Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Оліївської сільської ради Житомирського району» розроблено на замовлення відділу регіонального розвитку, містобудування та архітектури Житомирської районної державної адміністрації у відповідності з діючими нормативними документами, державними стандартами діючими на період випуску документації на підставі:

Розпорядження голови Житомирської районної державної адміністрації 03.09.2019 №258 «Про розроблення детального плану території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Оліївської сільської ради Житомирського району»;

Договору на виконання робіт від 03.09.19 №79/19;

Завдання на проектування від 03.09.19;

Договору дарування земельної ділянки від 29.12.2009 року площею 2.0854 га, яка розташована на території Оліївської сільської ради Житомирського району;

Топогеодезичної зйомки М 1:1000 виконаної ФОП Велянік М.М. у 2019 у державній системі координат.

У проекті використано матеріали містобудівної документації:

- схеми планування Житомирського району Житомирської області розробленої у 1981 році "УКРНИИПГРАЖДАНСЕЛЬСТРОЙ" (м. Київ) та затвердженої рішенням Житомирського облвиконкому від 15.06.1982 року №273

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних нормативів, а саме:

Земельного кодексу України;

Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закону України «Про охорону земель»;

Закону України «Про охорону атмосферного повітря»;

Закону України «Про відходи»;

Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»;

Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»;

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;

ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;

ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;

ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;

ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;

Погоджено					
Зам. інв. №					
Підп. и дата					
Інв. № ориг.					

Зм.	Кільк	Арк	№док	Підп.	Дата

79/19-ПЗ

Аркуш

ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія";  
ДБН В.2.6-31.2006 "Будівельна теплотехніка".

## 2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ, ЯКА СКЛАЛАСЬ, ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Територія, на яку розробляється детальний план, знаходиться за межами населеного пункту на території Оліївської сільської ради, на схід від с. Сонячне.

Територія детального плану обмежена з усіх сторін територіями сільськогосподарського призначення. Земельна ділянка площею 2.0854 га зі сходу обмежена меліоративним каналом, з заходу – місцевою господарською дорогою. Поряд з територією проектування знаходиться ЛЕП 10 кВ, до якої у подальшому планується приєднання проектного об'єкту.

На земельній ділянці орієнтовною площею 2.0854 га, що розглядається у проекті будівлі, споруди та інженерні комунікації відсутні.

На земельну ділянку присвоєно кадастровий номер 1822085600:04:000:0140 площею 2.0854 га з цільовим призначенням: 01.03 - Для ведення особистого селянського господарства.

Територія ДПТ забезпечена деякими видами інженерного обладнання: лінія електропередачі 10 кВ, КТП,

Рельєф ділянки рівномірний. Ділянка ґрунтовими водами не підтоплюється. Зелені насадження на території проектування відсутні.

Об'єкти культурної спадщини відсутні.

Житомирський район знаходиться в фізико-географічній зоні ПВ1 - Полісся, згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія", відноситься до кліматичного району І - північно-західний, який характеризується наступними даними:

Температура зовнішнього повітря:

найхолодніша доба -29° С;

найтепліша доба +27° С;

середня максимальна:

найбільш жаркого місяця +18,5° С;

найбільш холодної доби -29° С;

найбільш холодної п'ятиденки -24 °С.

Клімат помірно-континентальний з середньорічною температурою +7,2° С. Тривалість періоду із середньодобовою температурою повітря:

при ≤8° С складає 184 доби;

при ≤10° С складає 203 доби;

середня річна швидкість вітру 4,7 м/с;

нормативний тиск вітру 0,46 кПа;

напрямок вітру - північно-західний;

кількість опадів за рік 613 мм;

Погоджено					
Інв. № ориг.	Підп. и дата	Зам. інв. №			
Зм.	Кільк	Арк	№ док	Підп.	Дата

нормативна вага снігового покриву 1,46 кПа.

### **3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯМ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ЗА РАХУНОК РЕКОНСТРУКЦІЇ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ, ЩО ПРОПОНУЄТЬСЯ (ПОВЕРХОВІСТЬ, ЩІЛЬНІСТЬ). ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.**

Статтею 19 цього закону передбачено, що детальний план території визначає принципи планувальної структури забудови, червоні лінії та лінії регулювання забудови, містобудівні умови і обмеження.

На дану територію існує наступна містобудівна документація:

- схема планування Житомирського району Житомирської області розробленої у 1981 році "УКРНИИПГРАЖДАНСЕЛЬСТРОЙ" (м. Київ) та затвердженої рішенням Житомирського облвиконкому від 15.06.1982 року №273

Схемою районного планування Житомирського району це територія не регламентується під конкретне використання.

Даним проектом пропонується змінити цільове та функціональне призначення території з урахуванням зонування, для можливості створення об'єкту інженерної інфраструктури.

Тобто, пропонується чітко окреслити територію з урахуванням існуючих планувальних обмежень, а саме:

- території населеного пункту;
- територій сформованих ділянок садової забудови;
- розміщення будівель і споруд об'єкту альтернативної енергетики – сонячної електростанції.

### **4. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.**

Детальний план території розробляється з метою:

- визначення можливості зміни цільового призначення земельної ділянки на 14.01 «для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій», встановлення містобудівних умов та обмежень, параметрів забудови ділянки у встановленому чинним законодавством порядку;

Проектом детального плану пропонується визначити функціональне призначення даної території – для розміщення об'єкту альтернативної

Погоджено					
Інв. № ориг.	Підп. и дата	Зам. інв. №			

Зм.	Кільк	Арк	№ док	Підп.	Дата

енергетики – сонячної електростанції з урахуванням існуючих планувальних обмежень.

Просторова композиція вирішена з урахуванням:

- розмірів та конфігурації земельної ділянки;
- рельєфу місцевості;
- раціонального використання території;
- дотримання вимог планувальних обмежень;
- вирішення питань інженерного забезпечення;
- формування транспортної мережі.

Тому, з урахуванням обмежень, які впливають на визначену територію, проектними рішеннями пропонується використати існуючі можливості щодо функціонування сонячної електростанції з визначенням слідуєчих функціональних зон:

- ділянок фотоелектричних модулів;
- адміністративно-побутової;
- інженерно - технічного призначення.

**5. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК.**

Сучасний стан території характеризується частково упорядкованою вулично - дорожньою мережею. Заїзд до території електростанції передбачається від ґрунтової дороги за межами с. Сонячне.

Ширина проїздів складає 6 м з радіусами заокруглень поворотів 12м.

Поперечні профілі вулиць наведені в кресленнях детального плану (арк. ГП-7).

**6. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.**

Попередні проектні рішення по інженерному обладнанню прийняті з урахуванням сучасного стану розвитку інженерної інфраструктури даної території та специфіки проектного об'єкту.

Водозабезпечення –від проектованої артезіанської свердловини.

Каналізування – самопливною каналізацією на проектовані місцеві очисні споруди.

Водовідведення – за рахунок вертикального планування території, дощової каналізації з послідуєчою очисткою поверхневих вод.

Санітарне очищення - після попереднього сортування на господарському майданчику закритого типу вивезення побутових відходів передбачається спецтранспортом на сміттєзвалище згідно договору.

Теплопостачання – автономне.

Погоджено					
Зам. інв. №					
Підп. и дата					
Інв. № ориг.					

Зм.	Кільк	Арк	№док	Підп.	Дата

Електропостачання - від існуючої ЛЕП.

Зовнішнє пожежогасіння – проектований пожежрезервуар.

## **7. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.**

Вертикальне планування території виконано з урахуванням таких основних вимог (згідно ДБН 360-92\*\*):

- максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального дебалансу земляних мас;

Проектні відмітки нової забудови визначені з урахуванням існуючої ситуації та мінімальним втручанням в існуючий ландшафт. Відведення поверхневої води здійснюється по проїздам з ухилом від 4‰ до 27‰.

Проектування здійснено методом проектних відміток. На плані інженерної підготовки наведені елементи вертикального планування – висотні відмітки (проектні) в м.

У складі детального плану розроблена "Схема інженерної підготовки території та вертикального планування" в М 1:1000.

## **8. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.**

Детальним планом території передбачається проведення комплексного благоустрою земельної ділянки та прилеглої території з влаштуванням газонів, місць для паркування автотранспорту, встановленням необхідних малих архітектурних форм в зоні відпочинку.

Для тимчасового збору твердих побутових відходів наявний майданчик.

Усі покриття проїзної та пішохідної частини доріг виконуються з асфальтобетону, газони - озеленяються.

## **9. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.**

Згідно нормативно-правових актів України здійснення проектних робіт передбаченої забудови вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на охорону і відродження екосистем, дотримання регламенту використання територій.

Проектований об'єкт не створює санітарно-захисну зону і не має негативного впливу на довкілля.

Даний об'єкт не підлягає оцінці впливу на довкілля, що передбачено статтею 3 закону України «Про оцінку впливу на довкілля». Відповідно, до даного проекту містобудівної документації може не застосовуватись вимога щодо розробки стратегічної екологічної оцінки, передбаченої Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку».

У складі детального плану території розроблена "Схема планувальних обмежень " в М 1:1000.

Погоджено					
Інв. № ориг.	Підп. и дата	Зам. інв. №			
Зм.	Кільк	Арк	№ док	Підп.	Дата

На подальших стадіях проектування необхідно врахувати вимоги нормативно-правових актів України: законів України “Про охорону земель”, «Про охорону атмосферного повітря», “Про відходи”, «Про оцінку впливу на довкілля», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація зовнішні мережі та споруди» в частині організації інженерного забезпечення проектного об’єкту для прийняття рішення про провадження планованої діяльності у порядку передбаченому чинним законодавством.

## 10. ВИСНОВКИ.

### ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Можливість розміщення об’єкту альтернативної енергетики – сонячної електростанції підтверджують наступні положення:

освоєння земельної ділянки відповідає вимогам нормативних актів України;

що таке рішення не суперечить містобудівним рішенням; основним стратегічним цілям перспективного розвитку території, закладених в матеріалах містобудівної документації;

відсутність в зоні впливу несприятливих природних та техногенних факторів у санітарно-гігієнічному відношенні, які могли би негативно впливати на стан здоров'я людей;

можливість забезпечення об’єктів містобудування повним комплексом інженерного благоустрою.

Проект «Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Оліївської сільської ради Житомирського району» підлягає затвердженню Житомирською районною державною адміністрацією після:

- врахування громадської думки по розробленому проекту відповідно до статті 21 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" у порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;

- розгляду проекту містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою згідно зі статтею 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", відповідно до наказів Мінрегіону України від 07.07.2011 №108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», від 16.11.2011 №290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації».

Затверджений детальний план є підставою для прийняття рішення про розроблення проекту землеустрою для зміни цільового призначення земельної ділянки та містобудівних умов і обмежень на будівництво об’єкту містобудування у порядку та на підставі документів, визначених чинними нормативно-правовими актами України.

Погоджено					
Зам. інв. №					
Підп. и дата					
Інв. № ориг.					

Зм.	Кільк	Арк	№док	Підп.	Дата

79/19-ПЗ

Аркуш

Після затвердження детальний план території є невід'ємною частиною діючої містобудівної документації і враховується при розробленні містобудівної документації відповідного рівня.

## 11. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.

Розпорядження голови Житомирської районної державної адміністрації 03.09.2019 №258 «Про розроблення детального плану території земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Оліївської сільської ради Житомирського району»;

Договір на виконання робіт від 03.09.19 №79/19;

Завдання на проектування від 03.09.19;

Договір дарування земельної ділянки від 29.12.2009 року площею 2.0854 га, яка розташована на території Оліївської сільської ради Житомирського району;

Топогеодезична зйомка М 1:1000 виконаної ФОП Велянік М.М. у 2019 у державній системі координат.

## 12. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№п/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Кількість	Примітки
1.	Площа території у межах проекту детального плану	га	5,23	
2.	Площа земельної ділянки, що перебуває у приватній власності	га	2,0854	
3.	Площа земельної ділянки, на яку передбачається зміна цільового призначення для розміщення об'єкту альтернативної енергетики - сонячної електростанції, у тому числі:	га	2,0854	
	Площа забудови	га	0,02	
	Площа під фотоелектричними модулями	га	1,2	
	Площа твердого покриття	га	0,5254	
	Площа озеленення	га	0,34	
4.	Потужність	мВт	2	

Погоджено		

Зам. інв. №

Підп. и дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кільк	Арк	№док	Підп.	Дата

79/19-ПЗ

Аркуш