

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

№ п/п	Найменування	Примітка
1	Склад проектної документації;	
2	Вступ;	
3	Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов;	
4	Оцінка існуючої ситуації;	
5	Основні принципи планування та забудови території;	
6	Транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів;	
7	Інженерне забезпечення території;	
8	Інженерна підготовка території;	
9	Благоустрій та озеленення території;	
10	Техніко-економічні показники об'єкта.	

ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

1	Топографічна зйомка в масштабі М1:500	
2	Завдання на розроблення детального плану території	
3	Розпорядження голови Житомирської районної державної адміністрації №301 «Про розроблення детального плану території земельної ділянки, розташованої поза межами населених пунктів на території Станишівської сільської ради Житомирського району» від 01.10.2019 р.	

						13/12-2019 - ПЗ					
Змін	Кільк	Арк.	№док	Підпис	Дата						
						Загальні дані			Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Грабчук С							ДПТ	1	10
Розробив		Варчук В.							ПП “ПРОСПЕКТ-ПРОЕКТ”		
Перевірів		Венгловський									
Н.контрол		Котенко.									

1. СКЛАД ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	ПЗ	Пояснювальна записка. Вихідні дані	
	ГП	Генеральний план	

						13/12-2019 - ПЗ	Арк.
							2
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

2. ВСТУП

«Детальний план території земельної ділянки, розташованої за межами населених пунктів на території Станишівської сільської ради Житомирського району» (далі ДПТ) розроблено для ділянки, що в перспективі буде знаходитися в межах м. Житомир.

При проектуванні було використано матеріали генерального плану м. Житомир, розробленого Київським науково-дослідним і проектним інститутом містобудування, а також матеріали геодезичних вишукувань, виконаних у 2019 р., у масштабі 1:1000.

План червоних ліній затверджений рішенням сесії Житомирської міської ради.

Детальний план території розроблено з метою:

- деталізації і уточнення положень розвитку території м. Житомир стосовно використання, планування та забудови території, розміщення земельних ділянок та об'єктів містобудівного призначення, транспортних зв'язків, озеленення, тощо;
- формування принципів архітектурної композиції забудови;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів містобудівного використання;
- обґрунтування потреб утворення нових земельних ділянок і визначення їх цільового призначення, зміни цільового призначення існуючих земельних ділянок, їх перепланування, а також зміни функціонального використання споруд на територіях реконструкції забудови;
- забезпечення комплексності забудови;
- визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;
- сприяння поліпшенню стану навколишнього середовища;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні територій;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
 - ◆ інженерної підготовки території;
 - ◆ створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;
 - ◆ розміщення об'єктів забудови всіх видів;
 - ◆ організації транспортного і пішохідного руху;
 - ◆ охорони та поліпшення стану навколишнього середовища;
 - ◆ комплексного благоустрою з організацією розвитку зелених зон;

						13/12-2019 - ПЗ		Арк.
								3
Зм.	Кіл.	Арк.	Недоп.	Підпис	Дата			

- ♦ використання підземного простору.

Затверджений детальний план є основою визначення вихідних даних для:

- розроблення проектів забудови територій (мікрорайонів, кварталів, земельних ділянок);
- проектування будинків і споруд різного призначення;
- проектування мереж та споруд інженерно-транспортної інфраструктури;
- розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій;
- розроблення землевпорядної документації.

ДПТ виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст, детального плану території», Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; у відповідності з діючими державними будівельними нормами, правилами, інструкціями та стандартами.

						13/12-2019 - ПЗ	Арк.
							4
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

3. ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Земельна ділянка, на яку розроблено ДПТ, знаходиться на землях Станишівської сільської ради поза межами населеного пункту. В перспективі, територія ввійде до складу земель м. Житомира. На момент проектування ділянка використовується як землі сільськогосподарських угідь (города). Проектом передбачена зміна цільового призначення території на землі для промислових підприємств, що не суперечить генеральному плану м. Житомир та діючому плану зонування. Земельна ділянка знаходиться на схід від м. Житомир та межує з:

- з півночі – існуючим проїздом з твердим покриттям та територією міських очисних споруд;
- з півдня та заходу – діючими об'єктами промисловості та ділянками, відведеними під промисловість;
- зі сходу – територією міських очисних споруд.

Функціональне зонування територій здійснене на основі комплексної містобудівної оцінки природних та інших ресурсів, аналізу перспективної програми розвитку населеного пункту. При розробці комплексної схеми зонування з перспективного розвитку даної території намічені заходи щодо удосконалення існуючої забудови, організації, удосконалення організації системи обслуговування об'єктів промисловості.

Згідно плану зонування територія відноситься до зони підприємств III класу шкідливості (В-3).

До даної зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 300 м. Зона формується підприємствами III класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

Переважні види використання:

1. підприємства III класу шкідливості;
2. підприємства IV класу шкідливості;
3. підприємства V класу шкідливості;
4. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.

Супутні види використання:

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
3. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

						13/12-2019 - ПЗ		Арк.
								5
Зм.	Кіл.	Арк.	Недоп.	Підпис	Дата			

4. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
5. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. установи освіти на території зони, що існували на момент затвердження зонінгу;
3. заклади торгівлі;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування персоналу;
6. комунікаційні коридори;
7. споруди інженерної інфраструктури.
8. Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

Територія розташована в місцевості І-В 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 СНиП2.01.01-82: -22°C

Розрахункова температура зовнішнього повітря найбільш холодної доби по СНиП2.01.01-82: -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. Інші навантаження дивитися по ДБН В.1.2-2:2006.

Ділянка має ухил в південну сторону від 216,18 до 205,50 м.

Характеристика екологічних умов задовільна.

						13/12-2019 - ПЗ		Арк.
								6
Зм.	Кіл.	Арк.	Недоп.	Підпис	Дата			

4. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

На момент розроблення детального плану територія відноситься до земель сільськогосподарських угідь, однак проектом передбачена зміна цільового призначення. Розміщення промислово-логістичного комплексу на ділянці не суперечить існуючій містобудівній документації (Генеральний план м. Житомир та Зонінгу).

До планувальних обмежень, що розповсюджуються на земельну ділянку, відносяться санітарно-захисні зони підземних інженерних мереж та сформовані межі сусідніх ділянок.

Ділянка вільна від забудови, під'їзд до ділянки можливий з північної сторони з існуючого проїзду. На подальших стадіях проектування буде уточнено розташування головного в'їзду на територію з розміщенням пункту пропуску на територію комплексу.

Стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як добрий.

Даний ДПТ вносить уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту.

5. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачено розміщення на території детального плану виробничо-логістичного комплексу, орієнтовною площею 7,99 га. Ділянка видовжена з заходу на схід. На території комплексу планується розміщення: виробничого корпусу для будівельної промисловості III класу шкідливості (що не суперечить плану зонування території) з адміністративно-побутовим приміщенням, трьох складів готової продукції та території інженерного забезпечення. Біля АПК розміщено автостоянку для працівників та відвідувачів. Майданчик для накопичення вантажного автотранспорту передбачено у в'їзній частині логістичного комплексу. Перспективне розширення комплексу можливе в північному напрямку. Проектом також передбачене прокладання внутрішніх проїздів для забезпечення вільного доступу до усіх приміщень на території.

Пропозиції по об'ємно-просторовому вирішенню намірів забудови умовні. Основні входи до будівель виконані з головного фасаду та зорієнтовані на проїзну частину. Кількість входів визначається розрахунком виходячи із пропускної спроможності будинку, а також експлуатаційними вимогами. Проектні рішення по забудові будуть уточнені на подальших стадіях проектування.

Проектом передбачено всі необхідні заходи для оптимального функціонування об'єктів. Здійснення проекту будівництва обґрунтовується спеціальними техніко-

						13/12-2019 - ПЗ		Арк.
								7
Зм.	Кіл.	Арк.	Недоп.	Підпис	Дата			

економічними розрахунками і санітарно-гігієнічними вимогами.

Розміщення на території всіх споруд, що передбачені проектом задовольняє всі санітарно-гігієнічні та пожежні вимоги забудови земельних ділянок.

Озеленення території передбачається шляхом висадження молодих дерев та газонної трави з максимальним збереженням зелених зон. При озелененні можуть бути використані цінні декоративні породи дерев та чагарників.

6. ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ ТА ПІШОХОДІВ

Для обслуговування ділянки передбачено приведення до нормативу існуючих під'їзних шляхів, а для зручності та безпеки пішоходів передбачено вздовж зовнішніх стін будівлі влаштування тротуарів шириною 2 м з пониженням в місцях пішохідних переходів та головних входів-виходів до/з будівель. Тротуари та під'їзні шляхи з твердим покриттям. Головний в'їзд до комплексу – з існуючого проїзду.

Зважаючи на специфіку використання ділянки, проектом передбачено розміщення майданчику для накопичення вантажного автотранспорту, а також автостоянки для працівників та відвідувачів.

Параметри поперечних профілів під'їзних шляхів залишено без змін. Параметри поперечних профілів внутрішніх проїздів прийнято з врахуванням мінімально допустимої пропускної спроможності.

7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектом передбачено прокладання підземних інженерних мереж: господарсько-побутової каналізації, газопроводу низького тиску, господарсько-питного водопроводу, а також повітряної лінії електропередач з ліхтарями вуличного освітлення. Інженерні мережі слід розміщувати у межах поперечних профілів вулиць і доріг під тротуарами, згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

Розділ інженерного забезпечення території виконується окремим проектом після одержання відповідних технічних умов. Принципова схема забезпечення інженерними мережами зображена на арк. ГП-9.

Трасування інженерних мереж пов'язано з загальним рішенням генерального плану, як єдина система інженерних комунікацій з врахуванням існуючої ситуації. Інженерні мережі розміщені з урахуванням оптимального обслуговування введів і випусків з будівель, при їх мінімальній довжині.

						13/12-2019 - ПЗ	Арк.
							8
Зм.	Кіл.	Арк.	Нодок	Підпис	Дата		

8. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ

Обстеження ділянки — обов'язковий етап будівельних робіт. Складена характеристика зумовить особливості проекту, вибір виду фундаменту і складання схеми інженерно-технічних комунікацій. На подальших стадіях проектування проаналізувати рельєф площі, знаходження підземних вод, склад ґрунту. Земельна ділянка має значний ухил з півночі на південь, що дає можливість відведення поверхневих вод по існуючому рельєфу та в дощову каналізацію.

Вертикальне планування території вирішене з дотриманням нормативно-допустимих ухилів, а також унеможлиблює застій атмосферних опадів і талої води, з врахуванням природних умов, будівельних і технологічних вимог, умов організації стоку поверхневих вод, розміщення транспортних шляхів, інженерних мереж і комунікацій та типів покриття.

9. БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

В плані благоустрою передбачити розміщення майданчиків для відпочинку, місць для куріння, автостоянки для автомобілів працівників та відвідувачів. Всі покриття проїзних частин та тротуарів вимощуються з асфальтобетону. Ділянка огорожується після виносу та закріплення межових знаків на місцевість. Територія озеленяється шляхом висадження дерев, кущів та висіву багаторічних трав. Біля адміністративно-побутового комплексу можуть бути облаштовані клумби.

						13/12-2019 - ПЗ	Арк.
							9
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ /ТЕП/

Аркуш	Найменування	Значення показників	Одиниці виміру
1	Площа в межах проекту детального плану	9.574/100	га/%
1.1	Площа твердого покриття доріг, проїздів, майданчиків	3.95/41	га/%
1.2	Площа озеленення (в т.ч. земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, загальною площею 1 га)	2.9/31	га/%
1.3	Площа забудови	2.72/28	га/%
2	Площа земельної ділянки для зміни цільового призначення з подальшим розміщенням виробничо-логістичного комплексу	7.99	га
3	Кількість земельних ділянок для розміщення виробничо-логістичного комплексу	1	шт
4	Загальна площа земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства	1	га
5	Кількість земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства	2	шт
6	Поверховість	1-3	пов.

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

13/12-2019 - ПЗ

Арк.

10