

**ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
«БРУСИЛІВ-СЕРВІС»**

12601.Житомирська обл., Брусилівський р-н., смт.Брусилів, вул. 1-го Травня, буд. 40 т.:(04162)3-10-01  
р/р 26006055925422 ПАТ КБ «ПриватБанк» м.Житомир МФО: 311744

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ  
ПО ВУЛ. ЧЕРНІВЕЦЬКА В С. ПРИВОРОТТЯ  
БРУСИЛІВСЬКОГО РАЙОНУ  
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ

Директор

Головний інженер проекту

Головний архітектор проекту

Слободенюк В.В.

Андрущенко Н.А.

Слободенюк В.В.



смт. Брусилів  
2018

Зам. арх. №

Підпис і дата

Лист. № ориг.

«ПОГОДЖЕНО»

Директор

ПП «Брусилів-сервіс»

В.В. Слободенюк

« » 2018 р.

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

« » 2018 р.



2018 р.

## ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану території  
садибної житлової забудови по вул. Чернівецька  
в с. Привороття Брусилівського району Житомирської області

Поряд. номер	Найменування розділів завдання	Зміст розділів завдання
1.	Підстава для проектування	Витяг з рішення Брусилівської селищної ради Брусилівського району Житомирської області від 27.03.2017 р. №101
2.	Замовник розроблення детального плану	Брусилівська селищна рада
3.	Розробник детального плану	ПП «Брусилів-сервіс» Місцезнаходження: 12601, Житомирська обл., смт. Брусилів вул. 1-го Травня, 40, Код ЄДРПОУ: 32837565
4.	Строк виконання детального плану	2018 р. згідно з календарним планом виконання робіт
5.	Кількість та зміст окремих етапів виконання робіт	ДПТ
6.	Строк першого та проектного етапів проекту	
7.	Мета розроблення детального плану	визначити планувальну організацію і розвиток території, яка перебуває у власності, для розміщення житлових будинків і господарських споруд
8.	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	згідно ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
9.	Склад текстових матеріалів	згідно ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
10.	Перелік основних техніко-економічних показників	згідно ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»
11.	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту та пішоходів	згідно ДБН України
12.	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	не вимагається



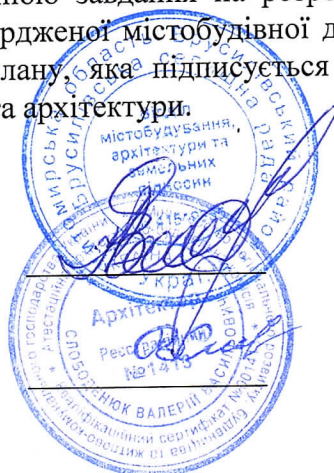
13.	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Витяг з рішення Брусилівської селищної ради Брусилівського району Житомирської області від 27.03.2017 р. №101</li> <li>- лист-замовлення;</li> <li>- завдання на проектування;</li> <li>- вкопювання з генерального плану с. Привороття М1:500 з нанесенням меж розробки ДПТ;</li> <li>- вкопювання з топогеодезичної зйомки М1:2000;</li> </ul>
14.	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	проектний план ДПТ надати замовнику для попереднього погодження
15.	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	згідно діючого законодавства України
16.	Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)	не вимагається
17.	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	- планшет ілюстративних демонстраційних матеріалів на твердій основі розміром 1200x810 мм
18.	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	4 примірники графічних та текстових матеріалів
19.	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	JPEG
20.	Основні вимоги до програмного забезпечення, у тому числі геоінформаційних систем та технологій	використовувати публічну кадастрову карту України та наявні картографічні матеріали по населеному пункту на паперових носіях
21.	Додаткові вимоги	після проведення процедури громадського обговорення проекту ДПТ, проектні матеріали з оригінальним примірником протоколу громадських слухань подати на затвердження детального плану території у встановленому порядку
22.	Містобудівну документацію виконати в такому складі:	
	<b>Текстові матеріали:</b>	пояснювальна записка
		вихідні дані
	<b>Графічні матеріали:</b>	
		схема розташування території у планувальній структурі частини району, М 1 : 10000
		план існуючого використання території, поєднаний зі схемою існуючих планувальних обмежень, М 1 : 1000

		опорний план, М 1 : 1000
		проектний план, поєднаний зі схемою прогнозованих планувальних обмежень, з планом червоних ліній та кресленням поперечних профілів вулиць, М 1 : 1000
		схема інженерного підготування території та вертикального планування, М 1 : 1000
		схема інженерних мереж і використання підземного простору, М 1 : 1000

Примітка: Невід'ємною частиною завдання на розроблення детального плану території є копія фрагменту затвердженої містобудівної документації з нанесенням контуру території детального плану, яка підписується керівником відповідного місцевого органу містобудування та архітектури.

Начальник відділу містобудування і  
архітектури та земельних відносин  
Брусилівської селищної ради

Головний архітектор  
проекту



*Каспріус М.В.*

В.В.Слободенюк



## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
серія АА № 001985	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	3
	Авторський колектив	4
	Склад містобудівної документації	5
	Зміст	6
	<b>ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА</b>	9
	1. Вступ	
	1.1. Загальні дані	
	1.2. Мета розроблення детального плану території	
	2. Стислий опис природних, соціально-економічних, містобудівних умов	
	3. Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки	
	3.1. Природно-кліматичні умови	
	3.2. Характеристика земельної ділянки	
	3.3. Планувальні обмеження	
	3.4. Характеристика існуючої інженерно-транспортної інфраструктури	
	4. Територіально-планувальна організація земельної ділянки	
	4.1. Загальні принципи	
	4.2. Проектні рішення	
	4.3. Озеленення та благоустрій	
	4.4. Транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів	

ГАП	Слободенюк В.В.	Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГП	Андрущенко Н.А.		ДПТ		
			ПП «Брусилів-Сервіс»		

1	2	3
	5. Основні техніко-економічні показники	
	6. Висновки	
	<b>ДОДАТКИ</b>	
від 2018 р.	Лист-замовлення	
від 27.03.2017 р. №101	Витяг з рішення Брусилівської селищної ради Брусилівського району Житомирської області	
від 2018 р.	Викопіювання зі схеми планування території Брусилівської селищної ради	
від 2018 р.	Завдання на розроблення детального плану	
	<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ</b>	
ГП-1	Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту, М 1:10000	
ГП-2	План існуючого використання території, схема існуючих планувальних обмежень, М 1:500	
ГП-3	Опорний план, М 1:500	
ГП-4	Проектний план, план червоних ліній, схема прогнозованих планувальних обмежень, схема організації руху транспорту і пішоходів та креслення поперечних профілів вулиць, М 1:500	
ГП-5	Схема вертикального планування, М 1:500	
ГП-6	Схема інженерних мереж і використання підземного простору, М 1:500	

ГАП	Слободенюк В.В.	Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГП	Андрущенко Н.А.		ДПТ		
			ПП «Брусилів-Сервіс»		

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

I АП		Слободенюк В.В.				Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГП		Андрущенко Н.А.					ДПТ		
							ПП «Брусилів-Сервіс»		



## 1. Вступ

### 1.1. Загальні дані

Детальний план території розроблено на підставі таких даних:

- лист-замовлення та Витяг з рішення Брусилівської селищної ради Брусилівського району Житомирської області від 27.03.2017 р. №101
- завдання на проектування від 2018 р.;
- план топографічного знімання М 1:2000, виконаного ПП «Брусилів-Сервіс» у 2018 р.;
- натурних обстежень;

Під час розроблення детального плану було враховано законодавчі та нормативні документи:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДСТУ-НБ Б.1.1-8-2009 «Настанова щодо складу, змісту, порядку, розроблення, погодження та затвердження детального плану території»;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських населених пунктів»;
- ДБН В. 1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

### 1.2. Мета розроблення детального плану території

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації та функціонального призначення, просторової композиції та параметрів забудови, а також ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

При розробленні детального плану території було проведено:

- обстеження території ділянки, будівель та споруд;
- розгляд розроблених та затверджених проектних матеріалів архітектурно-планувальних рішень по забудові та використанню прилеглих територій;
- комплексний аналіз сучасного стану використання території.

Основним завданням при розробленні архітектурно-планувальних рішень стали:

ГАП		Слободенюк В.В.		Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГПП		Андрущенко Н.А.			ДПТ		
					ПП «Брусилів-Сервіс»		

- визначення містобудівних потреб і переважних напрямів використання території;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- встановлення передбачених законодавством обмеження на їх планування та забудову;
- формування проектних пропозицій.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- містобудівні умови та обмеження;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

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

Брусилівський район розташований у південно-східній частині Житомирської області, межує на півночі та сході з Київською областю; на півдні – з Попільнянським районом; на заході – з Коростишівським та Радомишльським районами Житомирської області.

Загальна площа району становить 6256 га. Районним центром є смт. Брусилів, що знаходиться на відстані 87 км від обласного центру м. Житомира.

Брусилівський район включає в себе 37 населених пунктів. Станом на 01.01.2015 р. в районі чисельність населення становило 15, 513 тис. мешканців.

Чисельність населення на території Брусилівської селищної ради становить 1373 чол., а загальна площа території – 19270 тис.кв.м.

## 3. Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки

### 3.1. Природно-кліматичні умови

Територія проектування відноситься до I фізико-географічного району України, який характеризується такими даними:

- розрахункова глибина промерзання ґрунту – 1,08 м.;
- швидкісний напір вітру – 0,48 кПа (48 кг/м);
- вага снігового покриву – 1, 45 кПа (145 кг/м);

ГАП		Слободенюк В.В.	Відомість про учасників проектування				Стадія	Аркуш	Аркушів
ГПП		Андрущенко Н.А.					ДПТ		
			ПП «Брусилів-Сервіс»						



- мінімальна розрахункова температура зовнішнього повітря -  $-25^{\circ}\text{C}$ ;
- сейсмічність району – до 6 балів.

Брусилівський район знаходиться в зоні Полісся. Клімат м'який, помірно-континентальний з теплим літом та холодною зимою. Вітер північно-західний, відносна вологість повітря -78%.

Інженерно-геодезичні вишукування, план топографічного знімання М 1:500, даної земельної ділянки надані замовником.

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

### 3.2. Характеристика земельної ділянки

Територія проектування знаходиться в с. Привороття Брусилівського району Житомирської області.

Площа земельної ділянки за кадастровим планом – 0,2500 га з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

На земельній ділянці розміщено нежитлове приміщення.

Проектом передбачено будівництво вулично-дорожньої мережі.

Під'їзд до території проектування передбачається з вулиці Чернівецька.

### 3.3. Планувальні обмеження

В межах розроблення детального плану території проектом визначені основні містобудівні та планувальні обмеження використання земельної ділянки:

- лінія регулювання забудови – не ближче 3 м до червоної лінії вулиці;
- на півночі від території проектування проходить лінія електропередач;

Зовнішні межі захисних зон відображено на схемі прогнозованих планувальних обмежень (див. графічні матеріали).

### 3.4. Характеристика існуючої інженерно-транспортної інфраструктури

Земельна ділянка вільна від зелених насаджень. Земельна ділянка забезпечена необхідними інженерними комунікаціями, мережами та транспортними проїздами, що потребують реконструкції.

## 4. Територіально-планувальна організація земельної ділянки

### 4.1. Загальні принципи

Запропонована схема генерального плану передбачає дотримання наступних вимог:

- дотримання функціонального зонування території;

ГАП		Слободенюк В.В.			Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів	
ГП		Андрущенко Н.А.				ДПТ			
						ПП «Брусилів-Сервіс»			



- раціональне використання території проектування;
- створення транспортно-пішохідної інфраструктури та забезпечення необхідних зв'язків з функціональними зонами;
- освоєння території та вирішення питань інженерного забезпечення об'єктів;
- дотримання нормативних та санітарно-пожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

При розробленні детального плану території було проведено:

- натурні обстеження території існуючої забудови та довкілля;
- збір та розгляд вихідних даних, затверджених проектних містобудівних матеріалів та іншої наявної документації.

На підставі комплексної оцінки існуючої території та суміжних територій:

- сформовані пропозиції по перспективному раціональному використанню території та розміщенню будівель, допоміжного обладнання;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обґрунтована нормативна достатність площі земельних ділянок у цілому, а також тих, що пропонуються під забудову.

#### 4.2. Проектні рішення

Територія проектування знаходиться в с. Привороття Брусилівського району Житомирської області.

Загальна площа території проектування становить – 0,2500 га. Земельна ділянка межує з землями, що призначені для ведення особистого селянського господарства.

Організація рельєфу території проектування вирішена методом проектних відміток з урахуванням природних умов, висотного положення садового житлового будинку та господарських споруд, інженерних комунікацій, проїздів та доріг, типів дорожнього покриття. Зважаючи на спокійний рельєф та глибоке залягання ґрунтових вод, територія проектування не потребує спеціальних заходів. Проектні ухили по проїздах прийняті: повздовжні від 2‰ до 3‰; поперечні – 20‰. Відведення дощових вод за існуючою схемою.

Проїзд пожежних автомобілів забезпечений по дорогам із тверди покриттям. Зовнішнє пожежогасіння забезпечується з існуючих пожежних резервуарів.

Проектними рішеннями передбачається розміщення житлового будинку та господарської будівлі на території проектування.

Основні планувальні рішення обумовлені виконанням містобудівних, санітарних та протипожежних вимог, узгодженням проектних рішень з існуючою забудовою, раціональним та ефективним використанням земельної ділянки, організацією руху транспорту, виконанням комплексного благоустрою території.

ГАП		Слободенюк В.В.				Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГПІ		Андрущенко Н.А.					ДПТ		
							ПП «Брусилів-Сервіс»		

#### 4.3. Озеленення, благоустрій

Для створення нормальних санітарно-гігієнічних умов на території проектування, за межами земельної ділянки, детальним планом території передбачається комплексний благоустрій та озеленення території. Всі існуючі зелені насадження зберігаються.

Проїзди передбачаються із асфальтобетонним покриттям та бетонним бортовим каменем. Тротуари влаштовуються із плит типу ФЕМ.

На вільних від забудови та проїздів земельних ділянках передбачаються газони із додаванням рослинного шару ґрунту та квітники. Для озеленення використовуються дерева та кущі листяних порід. Проектом передбачається розташування малих архітектурних форм, а саме: майданчики контейнерів для сміття.

#### 4.4. Транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів

Транспортний зв'язок з територією проектування по існуючій автодорозі місцевого значення.

Сполучення громадським транспортом відсутній. Рух по с. Привороття забезпечується індивідуальним транспортом.

Детальний план території передбачає вдосконалення мережі доріг за рахунок реконструкції існуючих та будівництво нових.

Проїзди на території проектування, за межами земельної ділянки, мають ширину – 6 м.

При виконанні благоустрою з метою забезпечення безпеки руху автотранспорту та пішоходів проектом передбачається:

- улаштування тротуарів шириною – 1,50 м;
- встановлення дорожніх знаків та нанесення дорожньої розмітки проїзної частини, пішохідного переходу згідно технічних умов.

ГАП		Слободенюк В.В.	Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГІП		Андрущенко Н.А.		ДПТ		
				ГП «Брусилів-Сервіс»		



## 5. Основні техніко-економічні показники

Пор №	Назва показника	Од. виміру	За проектом
1	Площа ділянки, що перебуває у власності	га	0,2500
2	Площа території під житловими будинками та спорудами	га	0,0144
3	Площа території зелених насаджень загального користування	га	0,2472
4	Довжина вулиць, доріг, проїздів	га	0,0113
5	Кількість мешканців	чол	3

ІАП	Слободенюк В.В.		Стадія	Аркуш	Аркушів	
ІІІ	Андрущенко Н.А.		ДПТ			
			ПП «Брусилів-Сервіс»			



## 6. Висновки

Існуюча земельна ділянка знаходиться в с. Привороття Брусилівського району задовольняє містобудівним і нормативним вимогам функціонально-планувальної структури розміщення житлових будинків та господарських споруд.

Для здійснення намірів щодо уточнення розміщення садибного житлового будинку та господарських будівель та забудови земельної ділянки, необхідно отримати вихідні дані для проектування та технічні умови відповідних служб, органів та організацій згідно чинного законодавства.

Рекомендується: даний детальний план території погодити та затвердити в установленому порядку і надати дозвіл на розробку робочого проекту на території Приворотівської сільської ради.

Подальше використання території, відповідно до пропозицій, вести з урахуванням планувальних обмежень, ув'язавши з планувальними рішеннями та суміжними ділянками, що межують з даною.

ГАП		Слободенюк В.В.	Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГІП		Андрущенко Н.А.		ДПТ		
				ПП «Брусилів-Сервіс»		