

**ШИФР № 09/1дпт - 2018**

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**Земельної ділянки орієнтовною площею 19,22 га,  
що розташована по вул. Шевченка  
в смт. Брусилів Житомирської обл..  
для будівництва цеху  
переробці сільськогосподарської продукції**

**Директор**



**О.І. Река**

**Архітектор**



**Л.М. Сергієнко**



«Погоджено»

Директор

Река О.І.

« 27 » липня 2018 р.

М.п.

«Затверджено»

Брусилівська селищна рада

(Підпис)

2018 р.

М.п.

### Завдання

**на розроблення детального плану території  
земельної ділянки орієнтовною площею 19,22 га  
для будівництва цеху переробки сільськогосподарської продукції  
та супутніх споруд в межах населеного пункту  
по вул.. Шевченка в смт. Брусилів Житомирської обл..**

№п/п	Перелік даних вимог	Зміст
1	2	3
1	Підстава для проектування	Рішення Брусилівської селищної ради № 623 від 27.06.2018 р.
2	Замовник детального плану території	Брусилівська селищна рада
3	Розробник детального плану території	ТОВ «Центр Інвентаризації» Адреса: м. Житомир, вул.. Степана Бандери, буд. 7, офіс 409. Архітектор - Сергієнко Л.М. Кваліфікаційний сертифікат: Серія АА № 003383
4	Строк виконання детального плану території	До 30 робочих днів
5	Кількість та зміст окремих етапів виконання робіт	-----
6	Строк першого та першого та розрахункового етапів виконання проектів	-----
7	Мета розроблення детального плану	Формування принципів планувальної організації забудови земельної ділянки та її цільового призначення, враховуючі використання природних ресурсів та розвитку населених пунктів Брусилівської селищної ради



8	Графічні матеріали з зазначенням масштабів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Схема розташування земельної ділянки в планувальній структурі Брусилівського р-ну М 1:50 000</li> <li>- Ситуаційний план М 1: 5 000</li> <li>- План існуючого використання території М1:2000</li> <li>- Опорний план М1:1000</li> <li>- Проектний план зі схемою організацією руху транспорту і пішоходів М1:500</li> </ul>
9	Склад текстових документів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вихідні дані</li> <li>- Пояснювальна записка</li> </ul>
10	Перелік основних техніко-економічних показників	Відповідно ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст Детального плану території» Площа ділянки - 19,22 га Площа забудови до 10 062 м <sup>2</sup> ( 5%)
11	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- У відповідності до діючих норм та правил;</li> <li>- Під'їзди до ділянки та пішохідні доріжки – запроектовані та існуючі;</li> <li>- Будівництво виробничих та підсобних будівель та споруд по переробці сільськогосподарської продукції (заморозку ягід та фруктів )</li> </ul>
12	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражування	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Застосування растрових форматів повинно передбачати можливість їх трансформування та прив'язки до системи координат</li> <li>- Захист від несанкціонованого втручання</li> <li>-</li> </ul>
13	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану територій	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Рішення Брусилівської селищної ради № 623 від 27.06.2018 р.</li> <li>- Топографічна зйомка (М1:500)</li> <li>- Кадастровий план земельної ділянки</li> </ul>
14	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	У чинному законодавству порядку
15	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	ДПТ розробити з урахуванням вимог нормативних та проектних
16	Вимоги з цивільної оборони (окремим завданням)	Не потребується
17	Перелік додаткових розділів і графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявністю)	Не потребуються
18	Перелік та кількість примірників графічних та текстових матеріалів	Три примірники на паперових носіях (один кольоровий)



19	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	AUTOCAD, ıpeg
20	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Фрагментація графічної інформації та її масштабування</li> <li>- Можливість відтворення на паперових носіях</li> <li>- Розташування з відокремленням даних, доступ до яких обмежений</li> </ul>
21	Додаткові вимоги	-----

Архітектор



Сергієнко Л.М.

Начальник відділу містобудування,  
архітектури та земельних відносин  
Брусилівської селищної ради



М.В. Коструба



# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

## 1. Вступ

Детальний план території орієнтовною площею 19,22 га для будівництва цеху переробці сільськогосподарської продукції та обслуговуючих їх будівель і споруд по вул.. Шевченка в смт. Брусилів Житомирської обл.. розроблено на підставі:

- Завдання на проектування
- Рішення № 623 від 27.06.2018 р.
- Вихідних даних замовника

Орієнтовні розміри ділянки під будівництво цеху і обслуговуючих їх будівель і споруд дивитись креслення ДПТ - аркуші «Опорний план» та «Проектний план»

Проект виконаний у 2018 р. на топооснові в масштабі 1:500 в системі координат УСК 2000 та наданої замовником.

## 2. Підстава для розробки детального плану території.

Даний проект виконано відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН 5.1.1-14:2012 «Настанова що до складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території», Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; у відповідності з діючими державними будівельними нормами, правилами, інструкціями та стандартами; Даний проект визначає комплекс умов, обмежень та встановлює гранично допустимі параметри об'єктів реконструкції та нового проектування.

При розробці проекту було проведене візуальне обстеження ділянки на місці та її фото фіксація яка наведена в переліку креслень.

Основним завданням в розробці планувальних пропозицій по забудові території стали:

- Визначення майбутніх потреб переважних напрямків використання території
- Обґрунтування розподілу землі за цільовим призначенням;
- Формування проектних пропозицій по містобудівному використанню території.

Територія, на яку розроблена схема планування, знаходиться в межах населеного пункту на території смт. Брусилів Житомирської обл.

Ділянка розташована в південній частині смт. Брусилів по вул.. Шевченка (напрямок на Фастів).

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

Ділянка, яка відводиться під розроблення детального плану території для будівництва і експлуатації цеху по переробці сільськогосподарської продукції (заморозка овочів та фруктів) знаходяться по вул.. Шевченка в смт. Брусилів .



Відповідно ДБН 360-92 ділянки розташовані в II-B-I фізико-географічному зонуванні України з наступними характеристиками:

Температурна зона України - 1

Сейсмічність згідно карти ЗСР 2004-А - до 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

Абсолютні відмітки поверхні на ділянці від 178,78 (південна частина) до 183,62 (північна частина) - ділянка спокійного рельєфу.

Характеристика екологічних умов - задовільна.

Проїзд до ділянки що підлягає детальному плану території – існуючий та організовано з проїзду з південної сторони (вул.. Шевченка) з можливістю безперешкодного руху спецтехніки та легкових автомобілів.

Додатковий під'їзд з північної сторони ділянки – по щебеневій дорозі.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний, відповідна кількість зелених насаджень навколо території проектування та її в межах – невпорядковані поодинокі дерева, чагарники та трав'яне покриття на ділянці.

З півдня – по вул.. Шевченка знаходиться територія з малоповерховою житловою забудовою.

Територія, на яку розроблена схема планування, має потенціал на сільськогосподарське виробництво – а саме – переробка сільськогосподарської продукції.

Переробка (заморозка) сільськогосподарської продукції на даній території не заперечує майбутньому розвитку селищної ради та підтверджує цільове призначення земельної ділянки.

Заморозка сільськогосподарських продуктів знаходить все більший попит та застосування в здоровому образі людини.

Завдяки сучасним технологіям продукти сухої заморозки все більше використовуються як в громадському харчуванні так і індивідуальному

Дане промислове підприємство, не виділяє у навколишнє середовище екологічно-шкідливих, токсичних, пілоподібних\* і пожежонебезпечних речовин, не створює підвищених рівнів шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань, не вимагає під'їзних залізниць – допускається розміщувати у межах сельбищ них територій або поблизу них з дотриманням санітарно-гігієнічних і протипожежних вимог.

На території присутні обмеження, пов'язані з санітарно-охоронними зонами існуючих об'єктів, а саме – енергетичних (електричних).

На ділянці присутні існуючі інженерні споруди та мережі у вигляді опор



#### 4. Проектний план. ТЕП

Враховуючи ситуацію та потреби громади, склалася необхідність по розвитку необхідної інфраструктури та по його обслуговуванню.

Проектується в межах ділянки на території розмістити основний цех по переробці продукції, технологічні майданчики разом з необхідними по технології майданчиками для автотранспорту та пожінвентаря, додаткові споруди то що.

Виробнича будівля розташована в південно-західній частини ділянки, що дасть більш зручне технологічне обслуговування ділянки.

Проектним планом передбачається використати максимально-раціонально існуючу ситуацію для будівництва цеху та супутніх споруд.

Пропонується розміщення будівель та споруд з урахуванням існуючих обмежень, технологічного процесу та протипожежних вимог.

Виробничий процес знаходиться більш ніж на достатній відстані від індивідуальної житлової забудови.

Окрім основного цеху планується скважини та автономні очисні споруди – для автономного функціонування виробництва. Обов'язкова присутність протипожежної водойми, яку планується розмістити в південній частині (по ухилу).

#### Техніко – економічна характеристика об'єкту:

Загальна площа ділянки - 19,22 га

Площа забудови проектна - 10 062 м<sup>2</sup>

% забудова по ділянці - 5 %

Площа озеленення – 17 3288 м<sup>2</sup> - 90 %

Площа проїзного, пішохідного покриття - 8 850 м<sup>2</sup> - 5 %

#### 5. Організація дорожнього руху.

Всі проїзди по ділянці виконуються із асфальтового покриття. Ширина проїзду прийнята з урахуванням її категорії, розрахунком інтенсивності руху спецтранспорту а також з перспективою подальшого розвитку виробництва.

Прийнятий профіль дороги виробничого призначення селищних та сільських вулиць відповідно ДБН В.2.3-5-2001.

Проїзд по ділянці, відповідно технологічному процесу.

В зоні шляхів розвантаження, завантаження та виробництва передбачається максимально асфальтувати проїзну частину

Радіуси заокруглення проїзної частини прийняті 12.0 м (у зв'язку з вантажними автомобілями).

Детальніше дивитись графічну частину проекту.




## 6. Електропостачання.

Пропозиція розробляється на підставі діючих нормативних документів, розділу генплану та існуючого стану.

Існуюча поруч РЕС дасть необхідну енергію для виробництва.

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

Зовнішнє освітлення передбачається світильниками, які встановлюються на опорах з кронштейнами на власній території та по периметру проїзд них шляхів.

## 7. Водопостачання і каналізація.

Водопостачання та каналізування на даній ділянці автономне та незалежне від місцевих інженерних мереж.

Водопостачання об'єктів здійснюється від проектуємої артскважини в межах власної ділянки.

Даним проектом передбачено влаштувати малі очисні споруди на відповідній відстані від скважини - для власних потреб в межах ділянки для більш автономного функціонування території.

## 8. Протипожежні заходи.

Проектним рішенням передбачається під'їзд та самостійне обслуговування будівлі на ділянці. Декілька будівель (поз. 1, 2 та 3) – зблоковані, з використанням протипожежних проектних заходів - при блокуванні запроектовані брендмауерні стіни. Між іншими будівлями – відповідна нормативна відстань (технологічна, протипожежна)

Заправка, ремонт та огляд устаткування виконуються у спеціально відведеному для цього місці, обладнаному спеціальними очисними спорудами за вимогами санітарних норм.

Пожежогасіння здійснюється за рахунок проектуємої на території пожежної водойми, під'їзд до якої - з твердим покриттям.

У місці розміщення пожежного гідранту повинні бути влаштовані покажчики з літерним індексом ПГ, цифрові значення запасу води в м/куб.

На території влаштовується майданчик з засобами первинного пожежогасіння.

Для побутових приміщень встановлюється пожежний щит укомплектований засобами пожежогасіння:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| - вогнегасники -3 шт порошкові |  |
| - ящик з піском -1 шт          |  |
| - бочки з водою -2 шт          |  |
| - пожежні відра -2 шт          | - ломи -2 шт                           |
| - совкові лопати -2 шт         | - сокири -2 шт                         |
| - багри -3 шт                  | - ковдри із негорючих матеріалів -2 шт |



## 9. Охорона навколишнього середовища та обмеження по ділянці.

З метою збереження навколишнього природного середовища в процесі підготовчого та головного періодів будівництва необхідно дотримуватись таких умов:

1. Максимально зберігати зелені насадження вздовж проїзної частини та запроектованих інженерних трас;
2. Не допускати звалищ будівельного сміття, своєчасно вивозити його в спеціалізовані місця;
3. Транспортування і зберігання будівельних матеріалів розчинників, лаків, синтетичних фарб та інших хімікатів виконувати з дотриманням встановлених їх виробниками технічних вимог;
4. Обмежити роботу двигунів внутрішнього згорання буд. машин і механізмів тільки на необхідний для цього час. Засоби малої механізації застосовувати переважно ті, які працюють на електроприводі;
5. Забезпечити необхідний рівень експлуатації будівельної техніки;
6. Відновити за період будівництва зруйновані або зіпсовані елементи благоустрою та зелених насаджень;
7. Відновити зруйновані або пошкоджені водостічні канами та кювети автодоріг.

На ділянці присутні обмеження, які пов'язані з існуючою інфраструктурою, а саме: енергетичних споруд то що.

Проектом передбачається встановити нормативну СЗЗ у зв'язку з виробництвом даної групи – V клас – 50 м.

Також передбачена можливість на збільшення класу IV – 100 м, Якщо з часом у власника виникне потреба урізноманітнити виробництво .

В межах обмеження від електромережі будівлі не запроектовані.

Детальніше обмеження дивитись аркуш ДПТ «План обмежень»

## 10. Висновки та пропозиції.

Використання ділянки під будівництво цеху по переробці сільськогосподарської продукції та обслуговуючих її будівель і споруд по вул. Шевченка в смт. Брусилів Житомирської обл. – можливе та доцільне, враховуючі, що:

- Виконуються нормативні вимоги, щодо раціонального та ефективного використання землі;
- Наявність достатньої території для розміщення будівель і споруд , згідно нормативних вимог;
- Наявність зручного (автономного) під'їзду до ділянки та по території;
- Можливість використанні існуючих та прокладання додаткових інженерних мереж на майданчику проектування для виробничого процесу;
- Будівлі по с/г виробництву пріоритетний напрямок призначення земельної



- ділянки та не заперечує загальній концепції розвитку території в цілому
- Функціональна архітектурно – просторова організація розглядає мої ділянки прийнята у відповідності до архітектурно - планувальних особливосте і вимог забудови селищної місцевості, а також з урахуванням проектних пропозицій забудови суміжних територій.

Проектом передбачається:

- Розміщення організованого під'їзду до ділянці та по ній;
- Нове виробництво (переробка та збереження врожаю с/г напрямку)
- Технологічна відповідність нормативним вимогам та стандартам .

### ВИСНОВОК:

Таким чином, існуюча земельна ділянка по вул.. Шевченка в смт. Брусилів Житомирської обл.. задовольняє містобудівним нормативам та вимогам функціонально-планувальної структури для будівництва об'єкту сільськогосподарського призначення та обслуговуючих її споруд Брусилівської селищної ради
