

ЗАМОВЛЕННЯ № 21 дпт – 08/ 2020

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

земельної ділянки
для будівництва та обслуговування житлового будинку,
господарських будівель і споруд
по вул.. Лісова, 20 в с. Хомутець
Брусилівського р-ну Житомирської обл.

Власник ділянки : Яковина С.Я.

/ Директор

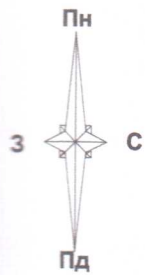
О.І. Река

Архітектор

Л.М. Сергієнко



м.Житомир 2020 р.



Додаток до завдання на проектування. М 1:2000

Ділянка розроблення ДПТ



Ділянка проектування

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Вступ

Детальний план території розташованої в межах населеного пункту с. Хомутець Брусилівського р-ну Житомирської обл. для будівництва та експлуатування житлового будинку, господарських будівель і споруд розроблено на підставі:

- Завдання на проектування;
- Рішення Брусилівської селищної ради Житомирської обл. від 24.06.2020р. № 1550;
- Вихідних даних замовника.

Орієнтовні розміри території, яка підпадає під розроблення містобудівної документації орієнтовно складає 1 га. Власна ділянка для проектування - 0,25 га. Детальніше дивитись креслення ДПТ- аркуші «Опорний план» та «Проектний план».

Проект виконаний на топооснові в масштабі 1:500, наданої замовником в системі координат УСК 2000. Наданий проектний план виконаний в масштабі 1:500.

2. Підстава для розробки детального плану території.

Даний проект виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», 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 нового проектування.

При розробці проекту було проведено візуальне обстеження ділянки на місці та її фотофіксація.

Основним завданням в розробці планувальних пропозицій по забудові території є:

- 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 по вул. Лісова, 20 с. Хомутець Брусилівського р-ну Житомирської обл.

				21дпт -08/2020 - ПЗ	Арк.
					1
№ докум.	Підпис	Дата			

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

Ділянка яка відводиться для розроблення детального плану території в с.

Хомутець Брусилівського р-ну Житомирської обл. відповідно

ДБН Б.2.2-12:2019 розташована в І-му (північно-західному) фізико-географічному зонуванні України 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

ДСТУ 2.01.01-82: -22°C

Розрахункова температура зовнішнього повітря найбільш холодної доби по СНиП

ДСТУ 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

Поверхня ділянки спокійна.

Клімат помірно-континентальний з середньою температурою +6,8 С.

Екологічні та соціально-економічні умови земельної ділянки сприятливі для будівництва та благоустрою будівель та споруд житлової забудови.

Спеціальних заходів по організації санітарно-захисних зон, оцінки екологічного впливу на навколишнє середовище, спеціальних заходів з інженерної підготовки території об'єкт проектування не потребує.

Територія, яка пропонується для розгляду, розташована в межах населеного пункту с. Хомутець Брусилівського р-ну.

Ділянка розташована в північній частині села.

При обстеженні території виявлено: ділянка частково вільна від забудови. Присутні зруйновані об'єкти житлово-господарського призначення. Благоустрій відсутній..

Ділянка межує з землями приватної власності житлового та сільськогосподарського призначення.

З південної частини від ділянки проїзд загального використання (вул.. Лісова.)

Наявність інженерних мереж поруч ділянки – присутня лінія повітряна 0,4кВ.

Об'єкти культурної спадщини, пам'ятки культури та архітектури на ділянці та в оточенні 50 метрів - відсутні.

Абсолютні відмітки поверхні на ділянці від 190,24 до 191,15 (приблизно).

Ділянка спокійного рельєфу. Характеристика екологічних умов - задовільна.

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

Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний, відповідна кількість зелених насаджень навколо території проектування та її в межах - традиційне— поодинокі та групи дерев, чагарники та трав'яне покриття на території.

В оточенні від ділянки проектування присутня житлова забудова. Нове будівництво планується на більш ніж достатній протипожежній відстані від існуючої житлової забудови.

Присутні проїзди дозволяють в майбутньому функціонально використати запроектовану житлову забудову. Призначення цільового призначення ділянки та запроектована житлова забудова запланована відповідно застарілого генплану с.Хомутець та відповідає розвитку села.

Територія, на яку розроблена схема планування, має можливість на житлове обслуговування у зв'язку з присутнею поруч житловою забудовою. Влаштування благоустрою з будівництвом житлового будинку на даній території не заперечує майбутньому розвитку села.

Запропоновані об'єкти та прогнозований благоустрій, не передбачає виділення 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 дотриманням санітарно-гігієнічних і протипожежних вимог.

На території поруч присутні обмеження, пов'язані з санітарно-охоронними та іншими зонами існуючих інженерних мереж.

Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

За фізико-географічним районуванням територія проектування відноситься до зони мішаних лісів України. Поліський край. Рельєф адміністративної території Черняхівського району досить різноманітний. Його поверхня плато-подібна, полого-хвиляста, розчленована річковими долинами, густою мережею ярів та балок.

Найнижча температура січня може сягати до -25°C , найвища липня $+30^{\circ}\text{C}$.

Період, коли середня добова температура перевищує $+15^{\circ}\text{C}$, складає приблизно 120 днів.

Період без легких заморозків на поверхні ґрунту триває приблизно 120 днів.

Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 1,0 м.

Клімат району – помірно-континентальний.

Сейсмічність району – 6 балів.

Оцінка існуючої ситуації

У архітектурно-будівельному кліматичному районуванні територія відноситься до I-го району – Північно-західному.

Дана територія за ступенем придатності під забудову відноситься до категорії, що не потребує спеціальних заходів з інженерного підготування то що..

В межах ділянки відсутні цінні зелені насадження та пам'ятки архітектури.

				21дпт -08/2020 - ПЗ		Арк.
						3
№	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Рельєф ділянки -спокійний.

Небезпечні процеси в межах ділянки протягом останніх років не спостерігались. Територія не заболочена. Рівень ґрунтових вод потребує уточнення на стадії інженерно-геологічних вишукувань.

Верхній шар ґрунту придатний для проведення робіт з озеленення. Територія не використовується.

Необхідні підключення до інженерних мереж повинні бути узгоджені з визначеними власниками та балансоутримувачами, шляхом отримання технічних умов у відповідності до діючого законодавства. Необхідний об'єм енергоносіїв визначатиметься на наступних стадіях проектування.

Транспортне обслуговування території буде здійснюватись з південної сторони ділянки – з існуючого проїзду загального користування – вул. Лісова.

Планується будівництво в межах наданої ділянки з урахуванням існуючих мереж.

Планувальними обмеженнями є межа земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га, охоронні зони існуючих природних елементів (канал) та запроектованих інженерних мереж, що проходять в безпосередній близькості до ділянки та об'єктів будівництва, а також протипожежні, санітарні та інші нормативно встановлені розриви.

Санітарно-захисні зони вказані на аркушах креслень.

Зони санітарної охорони підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення тощо – не порушуються.

Відомості щодо розміщення проектуємих об'єктів в межах зон охорони пам'яток культурної спадщини відсутні. Якщо ж під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного, або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї і т.д.), то згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавці робіт повинні зупинити земляні роботи і протягом доби повідомити про знахідки орган охорони культурної спадщини.

Інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, об'єктів транспорту тощо, а також зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, прикордонні смуги) також відсутні.

Червоні та інші лінії регулювання забудови в межах території, щодо якої розробляється детальний план, наявною містобудівною документацією не порушуються.

Інші планувальні обмеження вказані на аркуші креслення «Схема планувальних обмежень» графічної частини.

					21дпт -08/2020 - ПЗ	Арк.
						4
Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

Розподіл території за функціональним використанням

Територія Брусилівської селищної ради (зокрема територія населеного пункту) за існуючим функціональним призначенням поділяється на сільбищну, виробничу, громадську та інші території а також присадибні ділянки, включаючи землі особистих селянських господарств.

До громадських територій входять ділянки установ і підприємств обслуговування, вулиці, проїзди, майданчики для стоянки машин і т.д.

До виробничих територій входять різні типи агропромислових підприємств і цехів галузевих центрів з переробки сільськогосподарської продукції, селянських (фермерських) господарств, а також підприємств несільськогосподарських галузей (цехи, дільниці комунально-складських та інших об'єктів).

Характеристика видів використання території

Територія, що розглядається даним проектом, знаходиться в межах населеного пункту в північній частині с.. Хомутець на території Брусилівської селищної ради та представлена наступними функціональними зонами:

- Зона в'їзної групи;
- Зона господарська;
- Проектуєма житлова зона;
- Зона міста

Пропозиції щодо встановлення режиму забудови

Прийняті проектні рішення передбачають:

- забезпечення найсприятливіших умов для житла;
- поліпшення санітарно-гігієнічних умов життя людей;
- упорядкування і благоустрій території при максимально можливому збереженні планувальної структури, яка склалася;
- підвищення ефективності використання території сільської ради за рахунок освоєння земель сільськогосподарського використання;
- інженерне обладнання, зовнішній благоустрій та озеленення території;

Переважні, супутні і допустимі види використання території

Детальним планом території допускається розміщення проектних споруд житлового призначення, які не потребують великих територій, не мають великих санітарно-захисних зон, що виходять за межі визначені даним проектом.

Основні принципи планувально-просторової організації території

Придатність до забудови на стадії розробки Детального плану території визначається виходячи з найбільш раціонального її використання, ефективного розміщення всіх основних елементів об'єктів і їх структури, організації вертикального планування, створення чітких транспортних зв'язків, можливості розвитку завдяки резервуванню території, максимальному збереженню середовища існування людини.

Даним детальним планом на розрахунковий період передбачається забудова житловою будівлею з обслуговуючими спорудами. Вільна від будівель, споруд та мощення частина земельної ділянки використовується для озеленення та городу.

На планування проектуємої території впливатимуть інженерно-економічні аспекти освоєння під забудову та ряд природних умов: геоморфологічні (форма рельєфу, крутизна схилів), геологічні (будова і склад залягаючих порід, їх несуча спроможність), гідрогеологічні (фізико-хімічний склад і рівень ґрунтових вод).

При розробці детального плану проектуємої території основними нормативними документами є: Державні будівельні норми – ДБН-Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Санітарні правила № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»

Житловий фонд та розселення

В межах території, щодо якої розробляється детальний план, житлові будинки присутні на відстані 25 метрів зі західної сторони.

Присутні ділянки під майбутню приватну житлову забудову.

4. Проектний план. ТЕП

Враховуючи ситуацію, яка склалася а також побажання власника ділянки, склалася необхідність по приватизації земельної ділянки під житловий напрямок.

Проектується в межах території розмістити необхідні будівлі, майданчики разом з необхідними по технології проїздами для автотранспорту.

Проектним планом передбачається використати максимально-раціонально вже існуючу ситуацію з влаштуванням майданчиків, тихого відпочинку та будівництво необхідної житлової інфраструктури.

Пропонується розміщення житлового будинку та супутніх господарських будівель та споруд - з урахуванням технологічно-раціонального розміщення та з урахуванням нормативних вимог. Гранична поверховість запроектованої будівлі – два поверхи. Максимальна висота до +7.500.

З південної частині ділянки запроектований основний організований заїзд на територію, де планується основна житлова будівля то що

Розмір будинку – за побажанням замовника – з врахуванням планувальних та обмежень та протипожежних відстаней.

Розміщення будівлі планується на відповідній відстані від існуючих обмежень з дотриманням протипожежних та нормативних вимог.

Транспортний та пішохідний зв'язок здійснюється по існуючій вуличній мережі та запроектованим проїздам та доріжкам на ділянці проектування.

Внутрішньо - майданчикові проїзди згідно норм запроектовано шириною 3,5 м.

Основні вимоги в плані благоустрою повинні відповідати санітарним правилам і враховувати всі вимоги для забезпечення життєдіяльності.

Озеленення території за побажанням власника ділянки.

Техніко – економічна характеристика об'єкту:

Загальна площа ділянки розроблення ДПТ - орієнтовно 0,25га

Кількість ділянок під проектування – 1 шт.

Загальна площа ділянки проектування – орієнтовно 2 500 м²

Площа забудови проектна - до 160 м²

% забудова по території - до 7 %

Відсоток озеленення - 80 %

Площа проїзного, пішохідного покриття - орієнтовно 250 м²

5. Організація дорожнього руху.

Всі проїзди по території виконуються із щебеневого або асфальтового покриття.

Ширина проїзду прийнята з урахуванням її категорії, розрахунком інтенсивності

руху спецтранспорту а також з перспективою подальшого розвитку.

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

Проїзд по території відповідно правилам дорожнього руху та призначення.

Транспортний та пішохідний зв'язок здійснюється по існуючим місцевим проїздам.

Заїзд до ділянки проектування – з існуючої вул.. Лісова

Внутрішньо-майданчикові проїзди згідно норм запроектовано шириною 3,5 м.

Радіуси заокруглення проїзної частини прийняті не менш ніж 6 м. Детальніше з'ясується графічну частину проекту. Рельєф земельної ділянки загалом з ухилом з півдня на захід та відповідає інженерним, санітарним та архітектурним вимогам.

Схема вертикального планування враховує існуючі відмітки прилеглої території, задовольняє інженерні та транспортні потреби, вимоги благоустрою.

Відведення поверхневих вод із земельної ділянки загалом – існуюча і передбачає виконання необхідних заходів. Поверхневі осадки відводяться на проїзну частину через водовідвідний лоток та пере направлені в існуючі природні водовідвідні канали. Виконання спеціальних заходів по інженерній підготовці території не передбачено.

6. Електропостачання.

Пропозиція розробляється на підставі діючих нормативних документів, проектного креслення та існуючого стану. Проектом передбачено використання існуючого електропостачання, яке проходить повітряними лініями по вулиці Лісова.

Марки та перерізи кабелів на подальшій стадії (при новому будівництві та освітленню території) передбачається обирати з урахуванням корозії, допустимих струмових навантажень та витрат напруги.

Зовнішнє освітлення передбачається вуличною мережею.

7. Водопостачання і каналізація.

Водопостачання житлового будинку планується від автономного шахтного колодязя.

				21дпт –08/2020 - ПЗ		Арк.
						7
Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			

Даним проектом передбачено влаштувати малі очисні споруди господарсько- побутових стоків - септик на відповідній відстані від колодязя - для власних потреб - в межах власної ділянки - для автономного функціонування об'єкту. СЗЗ септика - 15,0 м- з розрахунку до 0,2 тис.м3/добу

8. Протипожежні заходи.

Проектним рішенням передбачається під'їзд та самостійне обслуговування теплової забудови на розглядаємій території проектування.

Між будівлями існуючими та запроектованими - нормативна відстань технологічна, протипожежна).

Витрати на пожежогасіння повинні відповідати ДБН В.2.5-74:2013

Балодопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», - 10л/сек.

У відповідності до п.15.1.3 для даного об'єкту приймається забезпечення пожежною технікою з розрахунку прибуття - 20 хвилин. Тому відповідно можливо пожежогасіння відповідною технікою пожежного 6 ДПРЧ смт. Брусилів (вул. Розвоюції, 2), що є в радіусі доступності (орієнтовно 8 км). Одночасно вказується, що запроектований об'єкт повинен бути обладнаний системою пожежозахисту (ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»)

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:

- Максимально зберігати зелені насадження вздовж проїзної частини та запроектованих інженерних трас;
- Не допускати звалищ будівельного сміття, своєчасно вивозити його в спеціалізовані місця;
- Транспортування і зберігання будівельних матеріалів розчинників, лаків, синтетичних фарб та інших хімікатів виконувати з додержанням встановлених їх виробниками технічних вимог;
- 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;
- Забезпечити необхідний рівень експлуатації будівельної техніки;
- Відновити за період будівництва зруйновані або зіпсовані елементи благоустрою та зелених насаджень;
- Відновити зруйновані або пошкоджені водостічні канами та кювети автодоріг.

Поруч присутні обмеження, які пов'язані з існуючою інфраструктурою, мережами: енергомережами тощо.

У плані поліпшення стану навколишнього середовища передбачити наступні заходи:

- 1) запобігання забруднення поверхні землі;
 - 2) організація регулярного прибирання території.
- Влаштування майданчиків для розміщення контейнерів зі сміттям;
- 3) проведення своєчасного ремонту дорожнього покриття в процесі експлуатації;
 - 4) огорожа зон озеленення бортовим каменем, який виключає вимивання ґрунту на дорожнє покриття;
 - 5) організувати напрям руху поверхневих вод та провести водовідвідний лоток.

10. CEO

Метою CEO є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку планів і програм з метою забезпечення збалансованого (сталого) розвитку. В Україні створені передумови для імплементації процесу CEO, пов'язані з розвитком стратегічного планування та національної практики застосування екологічної оцінки.

CEO – звіт на підставі замовлення та завдання це робота в два етапи, а саме - аналітична робота з опрацювання усієї доступної інформації (у разі необхідності - дослідження) та саме складання звіту про CEO.

Відповідно **нормативно – правової бази проведення CEO** в Україні 21.02.2017 зареєстрований законопроект, який розроблений на виконання пункту 239 плану дій з імплементації Угоди про асоціацію між Україною та ЄС, спрямованого на імплементацію Директиви 2001/42/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 16.2001 р. про оцінку наслідків окремих планів та програм для довкілля.

На підставі розділу IV «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затвердженого Наказом Міністерства екології та природних ресурсів України

№ 96 від 10.08.2018 р. CEO проводиться щодо проектів ДДП, які відповідають одночасно **двом** критеріям.

Даний проект в межах населеного пункту, на території Брусилівської селищної Житомирської обл.. відповідає лише одному з критеріїв.

Гіпотеза не потрапляє під перелік робіт Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (2017 р., Відомості Верховної Ради № 29 ст.. 315).

На підставі вищевказаного Замовник самостійно вирішує питання що до відповідності здійснення CEO. Окремим рішенням та завданням.

11. Висновки та пропозиції.

Детальний план території розташованої в межах населеного пункту с. Геть на території Брусилівської селищної ради Брусилівського р-ну Житомирської обл. для будівництва та обслуговування будівель житлової забудови Житомирської обл. – можливе та доцільне, враховуючі, що:

Виконуються нормативні вимоги, щодо раціонального та ефективного використання землі;

				21дпг –08/2020 - ПЗ	Арх.
					9
№ докум.	Підпис	Дата			

- Наявність вільної території, достатньої для розміщення, згідно нормативних вимог;
- Наявність зручного (автономного) під'їзду до території та по ній;
- Можливість прокладання додаткових інженерних мереж на майданчиках проектування;
- Дане будівництво та благоустрій загалом не заперечує загальній концепції розвитку території в цілому;
- Функціональна архітектурно – просторова організація розглядає мої ділянки прийнята у відповідності до архітектурно - планувальних особливостей і вимог забудови сільської місцевості, а також з урахуванням проектних пропозицій забудови суміжних територій.

Проектом передбачається:

- Розміщення організованого під'їзду до ділянки та по території загалом;
- Технологічна відповідність нормативним вимогам та стандартам.

ВИСНОВОК:

На основі аналізу матеріалів генерального плану села, та враховуючи характеристику природних умов, стану навколишнього середовища, можливостей інженерного забезпечення території, вважається за доцільне будівництво житлового будинку та господарських будівель і споруд на території Брусилівської селищної ради Брусилівського району, Житомирської області – в с. Хомутець по вул. Лісова, 20.

Можливість освоєння території для житлової забудови та благоустрою можливо завдяки:

- освоєнню земельної ділянки для обслуговування відповідають вимогам нормативних актів України;
- рішенню про будівництво житлового будинку відповідає основним цілям власника ділянки, перспективного розвитку території, які не протирічать матеріалам генерального плану с. Хомутець (який є в наявності);
- можливості забезпечення власника ділянки житлом;
- відсутності в зоні впливу несприятливих природних та техногенних факторів санітарно-гігієнічному відношенні, які могли б негативно впливати на проживання житла;
- дотриманню нормативних санітарних та протипожежних розривів між будинками та спорудами, забезпечення нормативної тривалості інсоляції згідно положень ДБН.

Таким чином, існуюча територія, на яку розроблений детальний план території задовольняє містобудівним нормативам та вимогам функціонально-планувальної структури для будівництва та благоустрою в межах населеного пункту с. Хомутець на території Брусилівської селищної ради Брусилівського району Житомирської обл..