

## 1.2. Мета розробки ДПТ

Детальний план розроблено з метою визначення можливості будівництва цілісного майнового комплексу – елеватора (зерносховища) потужністю 50 тис.тон., в межах земельних ділянок приватної власності та відведеної в оренду ТОВ «Племінний завод «АГРО-РЕГІОН» .

Земельні ділянки знаходяться за межами населених пунктів на території Миропільської селищної ради Романівського району Житомирської області. Детальний план території розроблено топографічному плані М 1:500 з використанням наданих матеріалів земельного кадастру та відділу містобудування Романівської РДА.

Розроблена містобудівна документація – ДПТ- після її затвердження в установленому законодавством порядку, входить до складу матеріалів погодження розміщення об'єкта і є підставою для прийняття відповідного рішення про надання дозволу на розроблення проектно-кошторисної документації для будівництва.

При розробці детального плану були проведені:

- візуальне обстеження ділянки;
- розгляд розроблених та затверджених проектних матеріалів архітектурно-планувальних рішень по забудові та використанню прилеглих територій;
- комплексний аналіз сучасного стану використання території;
- вивчення зв'язків території з об'єктами оточення.

Основним завданням в розробці концептуальних рішень по розробці детального плану території стало:

- визначення майбутніх потреб і переважних напрямів використання території;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування та забудову;
- формування проектних пропозицій по містобудівному використанню територій.

Враховуючи існуючі містобудівні, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови місця розташування ділянки, детальним планом території передбачені оптимальні архітектурно-планувальні рішення по забудові та іншому цільовому використанню земельної ділянки. При цьому, визначено комплекс містобудівних обмежень по використанню території забудови та встановлено гранично допустимі параметри забудови, порядок організації транспортного та пішохідного руху.

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						2
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

## 2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ, ЩО СКЛАЛАСЯ, ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### 2.1. Природно-кліматичні умови

Район, де знаходиться земельна ділянка підприємства відноситься до II кліматичного району, що характеризується такими даними:

-будівельно - кліматичний район України (ДБН 360-92**)	ПВ1
-температура зовнішнього повітря	
абсолютна мінімальна	-33°C;
абсолютна максимальна	+38°C;
-середня максимальна	
найбільш жаркого місяця	+24,9°C;
найбільш холодної доби	-29°C;
найбільш холодної п'ятиденки	-22°C.

Клімат помірно-континентальний з середньорічною температурою +6,8°C.

Протяжність періоду із середньодобовою температурою повітря:

< 8°C- 192 доби;

<0°C -116 діб.

розрахункова зимова температура зовнішнього повітря	- 22°C;
нормативне значення ваги снігового покриву	- 1,46 кПа;
нормативне значення вітрового тиску	- 0,46 кПа;
нормативна глибина промерзання ґрунтів	- 1,08 м.

Рельєф спокійний, характеризується незначним контрастом висот, висота ґрунтових вод (за висновками попередніх періодів) знаходиться на глибині 2,90-5,0 м, заболоченість відсутня.

Земельні ділянки обмежені:

- з півночі – охоронна зона залізниці;
- з півдня та заходу – території сільськогосподарського призначення (власність не визначена)

- зі сходу – вул. Перемоги, території сільськогосподарського призначення  
Одна ділянка (пл. 0,3523 га) знаходиться у приватній власності, друга ділянка використовуються згідно договору оренди (пл. 1,8813 га) ТОВ «Племінний завод «АГРО-РЕГІОН»

Цільове призначення земельних ділянок:

-ділянка площею 1,8813 га. – для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

- ділянка площею 0,3523 га. – для ведення особистого селянського господарства

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						3
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

### **3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.**

На територію, що розглядається, діюча затверджена містобудівна документація відсутня. Територія розташована за межами населених пунктів, основою для розробки детального плану є планувальна схема району.

Головною метою детального плану території є, з урахуванням чинних нормативних документів, визначення комплексу умов і обмежень, встановлення гранично допустимих параметрів забудови та отримання висновків про можливість та доцільність будівництва нового підприємства на вільній від забудови території за межами населених пунктів.

Розробленим детальним планом запропоновано розташувати будівлі та споруди цілісного майнового комплексу – елеватора (зерносховища) потужністю 50 тис.тон з врахуванням існуючої оточуючої забудови та містобудівних обмежень.

### **4. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.**

Детальним планом території рекомендується прийняти наступні параметри, умови і обмеження забудови:

1. обмеження пов'язані з межуючими будівлями та спорудами:
  - від новобудови до існуючих виробничих будівель – 15 м;
2. обмеження пов'язані з охоронними зонами інженерних мереж:
  - електромереж (повітряна до 20 кВ) – 10м,
  - мереж зв'язку (підземна) – 1м,
  - газопроводу (підземна) – 4м (будівництво в межах охоронних зон заборонено);
  - водопровід та каналізація – 5м

При проектуванні будівель та споруд врахувати технологічні особливості та норми технологічних вимог для підприємства агропромисловості.

						473/07-2018-ПЗ	Аркуш 4
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата			

## 5.ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ДІЛЯНКИ, ГЕНПЛАН

Запропонована схема генерального плану передбачає дотримання наступних вимог:

- дотримання функціонального зонування території;
- раціонального використання території;
- створення раціональної транспортно-пішохідної інфраструктури та забезпечення необхідних зв'язків з функціональними зонами та довкілля;
- послідовного, поетапного та ефективного освоєння території та вирішення питань інженерного забезпечення об'єкту будівництва;
- дотримання нормативних санітарно-протипожежних розривів та містобудівних планувальних обмежень.

При розробці детального плану території були проведені:

- візуальне 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 нових будівель, споруд;
- встановлено режим використання території, містобудівні та планувальні обмеження;
- обґрунтована нормативна достатність площі земельної ділянки що пропонується під забудову.

Інженерна підготовка території розроблена на топоплані М 1:500 з врахуванням оточуючої забудови та існуючих під'їзних шляхів.

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						5
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

Рельєф ділянки спокійний з уклоном в північно-західному напрямку.

Зелені насадження в межах відведеної земельної ділянки та на прилеглий до об'єкту території впорядковуються та, по можливості, зберігаються.

Благоустрій території передбачено шляхом влаштування проїзду до будівлі, майданчику для відпочинку працівників, господарчого майданчику, поновлення місцевого проїзду та тротуару в місцях порушення та впорядкування існуючих зелених насаджень.

В основу рішення організації рельєфу закладені відмітки існуючого тротуару та проїзної частини вулиці. При прийнятих типах покриття існуючі уклони забезпечують нормальне відведення атмосферних вод в бік падіння рельєфу. Для водовідведення використовуються існуючі водовідвідні канали.

Розрахункова кількість машино-місць на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів визначається відповідно до ДБН 360-92\*\* таб.7.6 що становить 15-20 машино-місць на 1000 працюючих. Детальним планом передбачено 9 парковочних місць для тимчасової стоянки автомобілів.

Для нормального функціонування об'єкту на господарчому майданчику передбачається встановлення контейнерів для побутового сміття.

Нормативно-планувальне розміщення об'єкту забезпечує використання території у відповідності до функціональних вимог.

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

### Водозабезпечення

Водопостачання об'єкту здійснювати шляхом придбання питної води через торгову мережу. Для технічних нужд вода постачається із запроектованого шахтного колодязя. Прийняття конкретних рішень проводиться при розробці проектної документації на будівництво.

### Каналізування

Централізовані мережі каналізації у даному районі відсутні.

Каналізування будівель передбачається до малих очисних споруд.

Прийняття конкретних рішень щодо водозабезпечення та каналізування об'єкту буде вирішено при розробці робочої документації на будівництво.

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						6
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

### Електропостачання

Електропостачання об'єкту вирішується та виконується при розробці робочої документації на будівництво при наявності ТУ.

### Санітарне очищення

Необхідна кількість спецавтотранспорту: 1 сміттевоз, 1 прибиральна машина. Вивіз твердих побутових відходів: після попереднього сортування на садибній ділянці передбачається спецтранспортом на звалища згідно прийнятому графіку.

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

Розташування підприємства на території, що розглядається не потребує додаткових спеціальних заходів щодо оздоровлення ландшафту, покращення мікроклімату навколишнього середовища.

Існуючий рельєф спланований в натурі з метою створення найбільш сприятливих умов для відведення атмосферних вод з ділянки.

Вертикальне планування передбачає влаштування родючого шару ґрунту для висівки трав'яних газонів, посадки дерев та кущів що утворює дендрологічні екстер'єри ділянки.

Автомобільні дороги, вулиці, провулки та тротуари запроектовані з твердим покриттям.

Каналізаційні стоки відводяться до малих очисних споруд .

Побутове сміття збирається в контейнери, що розташовані на запроектованому господарчому майданчику і вивозяться на утилізацію спеціалізованим автотранспортом. Розташування будівель забезпечує нормативне провітрювання та інсоляцію території.

Об'єкт проектування не відноситься до потенційно небезпечних підприємств. Визначена санітарно-захисна зона –СЗЗ-50м забезпечується.

## **8. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ**

Існуюча ділянка що розташована на землях Миропільської селищної ради Романівського району Житомирської області задовольняє містобудівним і нормативним вимогам функціонально-планувальної структури розміщення підприємства агропромислового комплексу.

Для здійснення намірів щодо будівництва цілісного майнового комплексу, необхідно отримати вихідні дані для проектування об'єкта будівництва та технічні умови відповідних служб, органів та організацій згідно чинного законодавства.

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						7
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

Рекомендується: даний детальний план території (ДПТ) погодити та затвердити в установленому порядку .

Подальше використання території, відповідно до пропозицій генплану, вести з урахуванням планувальних обмежень, в ув'язці з плануванням і забудовою інших об'єктів, які межують з даною земельною ділянкою.

## 9. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.

- 1 Розпорядження № 67 від 27.02.2018р Романівської районної державної адміністрації
- 2 Завдання на розробку ДПТ
- 3 Викопіювання М 1:2 000
- 4 Топогеодезична зйомка М 1:500, М 1:2 000;

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						8
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		

## 10. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.

Номер п/п	Найменування	Од-ця вим.	Кількість	Примітка
1	Площа території виконання ДПТ	га	3,80	
2	Площа вулиць і доріг в межах червоних ліній	га	0,11	Існуючі вулиці та проїзди
3	Площа іозеленення в межах ДПТ	га	0,85	
4	Необхідна площа земельної ділянки для будівництва підприємства в т ч:	га	2,2336	В межах відведених земельних ділянок
	- площа забудови	га	1,20	
	- площа проїздів та майданчиків	га	0,51	
	- площа озеленення	га	0,5236	

					473/07-2018-ПЗ	Аркуш
						9
Змін	Кільк	№док	Підпис	Дата		