

ФОП САКУЛИЧ І. І.

Сертифікат архітектора
серія АА № 003632

Примірник № _____

ПРОЄКТ

**Детального плану території для будівництва та обслуговування
житлового будинку, господарських будівель та споруд в с. Великі Лази,
мкрн. "Горяни", пров Високий**

ПОЯСНЮЮЧА ЗАПИСКА

Замовник: Баранинська
сільська рада

Директор

Сакулич І. І.

Головний архітектор проекту

Сакулич І. І.



У Ж Г О Р О Д - 2 0 2 0 р.

Проект детального плану території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд в с. Великі Лази, мкрн. "Горяни", пров Високий розроблено на замовлення виконавчого комітету Баранинської сільської ради авторським колективом ФОП Сакулич І. І. Проект розроблено згідно діючих норм і правил.

Головний архітектор проекту



Сакулич І. І.

Проект розроблений за матеріалами топографічного знімання М 1:500 виконаного ПП Закарпатський геодезично-кадастровий центр "Земля" в липні 2020 р. Система координат – УСК-2000. Система висот – Балтійська 1977 р. Горизонталі проведені через 0,5 метр.

Склад проекту

№ п/п	Назва матеріалів	Масштаб	Кількість примірників	На чому виконано
1	2	3	4	5
А. Графічні матеріали:				
1.	Схема розташування території у плані мкрн "Горяни"	М 1:10000	4	карта
2.	Опорний план території суміщений із схемою існуючих планувальних обмежень	М 1:500	4	зйомка
3.	Проектний план території суміщений із планом червоних ліній	М 1:500	4	опорний план
4.	Схема організації руху транспорту і пішоходів	М 1:500	4	проектний план
5.	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	М 1:500	4	проектний план
6.	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	М 1:500	4	проектний план
7.	Креслення поперечних профілів вулиць	М 1:500	4	
8.	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони)	Виконується другою чергою за окремим договором та завданням на проектування		
Б. Текстова частина:				
1.	Пояснююча записка до проекту детального планування		4	Книга

Примітка:

Оригінал креслень проекту, перший примірник пояснюючої записки зберігаються в архіві ФОП Сакуліч І. І.

ЗМІСТ

Вступ	5
1. Існуючий стан території	
1.1 Розташування території у планувальній структурі міста	6
1.2 Існуюче використання території	6
1.3 Планувальні обмеження	7
2. Архітектурно-планувальна організація території	
2.1 Загальні умови територіального розвитку кварталу	8
2.2 Архітектурно-планувальне рішення	8
2.3 Функціональне зонування території	8
3. Охорона навколишнього середовища	
3.1 Загальні положення	10
3.2 Повітряний басейн	10
3.3 Водний басейн	10
3.4 Ґрунти	10
4. Інженерне обладнання території	11
5. Техніко-економічні показники	11
6. Додатки	
6.1 Сертифікат архітектора	
6.2 Рішення про надання дозволу на розроблення проєкту детального плану території	
6.3 Завдання на розроблення детального плану території	
6.4 Вихідні дані	
6.5 Рішення про затвердження детального плану	

Вступ

Проект детального плану території для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд в с. Великі Лази, мкрн. "Горяни", пров Високий виконано на замовлення виконавчого комітету Баранинської сільської ради згідно рішення Баранинської сільської ради від 07 липня 2020р. №13 на основі завдання на проєктування розробленого у відповідності до ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

При розробці, були використані такі матеріали:

- вкопіювання з генерального плану;
- натурне обстеження території детального планування;
- план топографічного знімання М 1:500;
- рішення про надання дозволу на розроблення проєкту детального планування (додається).

Розроблення проєкту детального планування виникло у зв'язку із такими змінами:

- нові діючі нормативні документи містобудівної політики;
- вирішення концепції перспективного розвитку території з визначенням чіткого зонування.

Розрахунковий період проєкту 5 років (до 2025 р.).

Затверджений проєкт Баранинською сільською радою являється основним документом, що визначає подальший розвиток території.

Даний проєкт являється обов'язковим для всіх організацій, що здійснюють забудову на даній території і основою для вирішення всіх питань пов'язаних із використанням території в межах проєкту.

В затверджений проєкт при відповідному обґрунтуванні можуть бути внесені зміни автором проєкту, який розробив проєкт, та з дозволу органу, який затвердив його.

1. Існуючий стан території планування

1.1 Розташування території у планувальній структурі

Проектована територія для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд знаходиться на півночі мкрн. "Горяни", і займає площу 0,29 га. Обмежена:

- з півночі – землями приватної власності для будівництва житлового будинку (кадастровий номер 2124881200:13:012:0014);
- з півдня – землями загального користування, провулок Високий;
- із сходу – землями загального користування (проїзд);
- із заходу – землями приватної власності для будівництва житлового будинку (кадастровий номер 2124881200:13:012:0013).

Проектована територія для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд класифікується як землі житлової забудови і за проектом не змінює цільове використання.

1.2 Існуюче використання території

а) Загальні відомості

Проектована територія для розміщення індивідуального житлового будинку розташована в межах с. Великі Лази на півночі мкрн. "Горяни".

На даний період часу територія забудована житловим будинком та господарськими будівлями і спорудами.

б) Архітектурно-планувальна характеристика

Планувальну структуру території утворюють існуючий щебеневий провулок Високий та межі сусідніх земельних ділянок.

в) Благоустрій і санітарна характеристика мікрорайонів

Існуюча ділянка забудована та забезпечена інженерними комунікаціями. Вздовж щебеневої дороги, проходять ЛЕП 0,4 кВ. На земельній ділянці присутній колодязь водопостачання та септик.

Існуючий провулок має щебеневе покриття і веде до інших територій житлової та громадської забудови мкрн. "Горяни".

Територія озеленена за рахунок трав'яних покривів, газонів, городу, присутні декілька фруктових дерев навколо ділянки.

1.3. Планувальні обмеження

Виявлення планувальних обмежень розповсюджених на території кварталу базується на оцінці інженерно-геологічних та санітарно-гігієнічних умов, капітальності забудови, наявності на території факторів, які створюють обмеження для подальшого розвитку забудови території.

На основі проведеної оцінки інженерно-геологічних умов виявлено, що територія проектування відноситься до сприятливої для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Із планувальних обмежень, що розповсюджуються на земельні ділянки - санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електронних полів, іонізуючих випромінювань, зони санітарної охорони від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення та інші, зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту, прибережні захисні смуги, водоохоронні зони, інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту тощо), зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, в прикордонній смузі присутні такі:

- встановлюється охоронна зона ЛЕП 0,4 кВ в розмірі 2 м від крайнього проводу;
- встановлюється охоронна зона септику в розмірі 5 м від споруди;
- встановлюється охоронна зона безнапірної каналізації в розмірі 3 м від стінки труби.

Індивідуальне будівництво (розміщення житлового будинку) передбачається за межами санітарно-захисних та охоронних зон.

В разі реалізації проєкту встановлюються додаткові охоронні зони:

- встановлюється санітарно-захисна зона малих очисних споруд в розмірі 5 м від споруди;
- колодязь водопостачання розміщується не менше ніж 20м від очисних споруд і вище по рельєфу.

2. Архітектурно-планувальна організація території

2.1 Загальні умови територіального розвитку кварталу

Індивідуальне будівництво (розміщення житлового будинку) планується в межах проєктованих земельних ділянок.

Територія проєктування	– 2865,78 м ² ;
Територія житлової забудови	– 2020,28 м ² ;
Кількість житлових будинків	– 2 шт.

2.2 Архітектурно-планувальне рішення

Для покращення санітарно-гігієнічних умов для відпочинку на даній території проєктом передбачено чітке функціональне зонування, упорядкування і благоустрій проїздів, зовнішній благоустрій та озеленення території.

При вирішенні архітектурно-планувальної композиції були враховані природні умови, рельєф території, та навколишнє середовище. Територія проєктованої ділянки рівнинна, має незначний ухил з півночного сходу на південний захід в межах допустимого і сприяє будівництву житлового будинку.

Основною під'їзною дорогою до території детального планування є провулок Високий із щебеневим покриттям, що прямує до центру мкрн. "Горяни".

2.3 Функціональне зонування території

Детальним планом території виділені такі функціональні зони:

- зона забудови;
- зона проїздів та мощення;
- зона зелених насаджень.

а) Зона забудови

Композиційне рішення зони забудови вирішується за розробленими індивідуальними проєктами для будівництва індивідуального житлового будинку. Даним проєктом пропонується передбачити одноповерховий будинок з мансардним поверхом та підвалом, літня кухня також передбачається навіс для автомобіля, будівництво малих очисних споруд. Додатково можна запроектувати альтанку і басейн.

В зоні садибної забудови передбачено ведення особистого підсобного господарства. На присадибній ділянці виділяється житлова і господарська зони. В житловій зоні розміщується житловий будинок, літня кухня, лазня двір і інші. Житловий будинок будується на віддалі 4м від фасадної межі ділянки. В господарській зоні розміщуються господарські будівлі для утримування, птиці, будівлі для кормів, а також теплиця, сад-город. Господарські будівлі розміщуються з

врахуванням санітарних і протипожежних норм. Проїзд до господарських будівель має бути не менше 3,5м.

Благоустрій присадибної ділянки виконується індивідуально, та забезпечується інженерним обладнанням.

Орієнтовна площа забудови території становить 215,50 м².

б) Зона проїздів та мощення

Проектом детального планування території передбачено організувати під'їзд з існуючого провулку Високий.

Основною транспортною дорогою на даний час є провулок Високий, що прямує до інші території житлової і громадської забудови з наступними характеристиками: ширина в червоних лініях – 12 метрів, проїзної частини –6,0 метрів. Тип покриття – асфальт.

На ділянці передбачається влаштування підїзду, також передбачається влаштування господарської площадки із тротуарної плитки.

Орієнтовна площа мощення тротуарною плиткою становить 499,38 м².

в) Зелені насадження і благоустрій

Існуючі зелені насадження представлені озелененимигородами та трав'яними покривами, поодинокими деревами на ділянці.

Для завершення формування архітектурно-художнього ансамблю забудови ділянки проектом пропонується зовнішній благоустрій території із максимальним збереженням існуючих дерев. Планується благоустрій за рахунок квітників, газонів та мощенням. Сад та город також входять в загальну систему озеленення.

Загальна площа зелених насаджень складе близько 1305,40 м².

3. Охорона навколишнього середовища

3.1 Загальні положення

В даному розділі проаналізовані фактори, що впливають на основні компоненти навколишнього середовища: повітряний і водний басейни, ґрунти, рослинність.

На основі цього визначені заходи, направлені на охорону компонентів навколишнього середовища від забруднення.

При розробленні детального плану прийняті архітектурно-планувальні рішення, що забезпечують ефективний захист навколишнього середовища:

- запроєктовано мережу дощової та господарської каналізації;
- передбачається розвиток системи зелених насаджень і насаджень санітарно-захисних зон.

3.2 Повітряний басейн

В даний час територія охоплена детальним планом вільна від забруднюючих факторів. Тому в разі реалізації проєкту передбачається не допускати спалення сміття та інших побутових та природних відходів в межах і за межами ділянки.

При реалізації детального плану передбачається організувати планово-подвірну і планово-позаявочну систему очистки. Крім того передбачені місця для розміщення смітконтейнерів з подальшим вивозом сміття на місцевий сміттепереробний комплекс.

3.3 Водний басейн

Забруднення водного басейну на території відсутнє. А в перспективі за рахунок влаштування мережі дощової та господарської каналізації негативного впливу від діяльності людини не передбачається.

3.4 Ґрунти

Основним джерелом забруднення ґрунтів є господарсько-побутові відходи.

З метою попередження і ліквідації негативного впливу на ґрунти проєктом передбачено наступні заходи:

- влаштування організованої системи дощової каналізації;
- передбачається місце для розміщення смітконтейнерів з подальшою утилізацією відходів на сміттепереробному комплексі.

4. Інженерне обладнання території

Забезпечення проєктованого житлового будинку інженерними комунікаціями передбачається згідно технічних умов відповідних служб.

Водопостачання - передбачається від власного колодязю. На другу чергу передбачається підключення до централізованої мережі питного водопроводу.

Каналізація - передбачається влаштування власних малих очисних споруд. На другу чергу передбачається підключення у централізовану фекально-господарську систему каналізування.

Електропостачання передбачається підключення до існуючої ЛЕП 0,4 кВ, що проходить неподалік ділянки детального плану.

Газопостачання передбачається підключення до існуючого газопроводу (за межами проєктування).

Конкретні рішення інженерних мереж пропонується прийняти у робочому проєкті на забудову проєктованої ділянки.

5. Техніко-економічні показники

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість
1	Населення	чол	8
2	Кількість квартир	шт	2
3	Загальна територія	м ²	2865,78
4	Територія житлової забудови	м ²	2020,28
4а	Площа забудови (орієнтовна)	м ²	215,50
4б	Площа мощення (орієнтовна)	м ²	499,38
4в	Площа озеленення (орієнтовна)	м ²	1305,40
5	Територія мощення	м ²	502,20
6	Територія озеленення	м ²	343,30

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ