

## Зміст

	С.
1. Вступ.....	2
2. Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов .....	2
2.1 Природно-кліматичні умови.....	2
2.2 Соціально-економічні умови.....	3
2.3. Містобудівні умов.....	3
3. Оцінка існуючої ситуації.....	3
3.1. Стан навколишнього середовища .....	3
3.2. Використання території.....	3
3.3. Характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель .....	4
3.4. Озеленення та благоустрій .....	4
3.5. Інженерне обладнання, транспорт.....	4
4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови, структура забудови, яка пропонується.....	4
5. Характеристика виду використання території.....	4
6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території та основні принципи планувально-просторової організації території.....	4
7. Переважні, супутні і допустимі види використання території.....	5
8. Житловий фонд та розселення.....	5
9. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....	5
9.1 Електропостачання.....	5
9.2 Водопостачання та каналізування.....	6
9.3 Теплопостачання та гаряче водопостачання.....	7
10. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....	7
11. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	7
12. Протипожежні заходи та заходи цивільного захисту (цивільної оборони) .....	7
13. Заходи щодо реалізації детального плану.....	8
14. Основні техніко-економічні показники детального плану.....	8


Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ор.

Зм.	Кільк.	Арк	№ док	Підп.	Дата	102/19-00-ПЗ					
						<b>Пояснювальна записка.</b> Детальний план території по вулиці І.Ф.Кайдаша в районі будинку №10 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в смт Вороніж Шосткинського району Сумської області			Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ	1	8			
Виконав		Дубина				ФОП Якименко В.І. м. Шостка, 2019р.					
ГАП		Якименко									
Н.контр		Жолудь									

## 1. Вступ

Проект детального плану території по вул. І. Ф. Кайдаша в смт Вороніж Шосткинського району Сумської області для будівництва і обслуговування будівель торгівлі розроблений згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», державних будівельних норм:

ДБН Б 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»

ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад і зміст генерального плану населеного пункту»

ДБН Б.1.1-6:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території району»

ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»

ДСП 173-96 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»

ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення»

Детальний план території забудови розроблений на матеріалах топогеодезичних вишукувань, наланих замовником, виконаних ПП «УКРПРОМТОРГ» в 2019 році.

**Завданням проекту є:**

на основі аналізу містобудівної ситуації та стану містобудівної документації:

- визначити можливість зміни цільового використання земельної ділянки з земель житлової забудови на землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
- оцінити ступінь впливу проєктованих об'єктів на використання суміжних земельних ділянок;
- визначити всі планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами; визначити параметри забудови;
- уточнити параметри існуючих споруд та прилеглих до них територій;
- обґрунтувати можливість розміщення об'єктів в умовах сформованої містобудівної ситуації.

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

### 2.1 Природно-кліматичні умови

Смт Вороніж розташоване на півночі Сумської області і в геоморфологічному відношенні знаходиться в межах Українського Полісся.

Згідно ДСТУ-Н Б.В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» територія смт Вороніж відноситься до зони І В1 кліматичного району (північно-західного). Кліматична характеристика району характеризується наступними даними:

Температура зовнішнього повітря:

абсолютна мінімальна — мінус 37<sup>0</sup>С;

абсолютна максимальна — плюс 37<sup>0</sup>С;

Клімат – помірно-континентальний із середньорічною температурою плюс 6,8<sup>0</sup>С. Середня за рік відносна вологість 70 %. Середньорічна кількість опадів — 625мм/рік. Глибина промерзання — 1,30м.

Клімат місцевості характеризується помірною холодною зимою та теплим літом. Земельна ділянка в умовних межах має незначні перепади висот, відмітки коливаються від 161,0 до 161,5. Загальний ухил поверхні спостерігається із південного сходу на північний захід.

Зам. інв. №	Підп. і дата	Інв. № ор.							Арк.
			102/19-00-ПЗ						
Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата				

Грунтові води залягають на глибині 5,0-8,0 м. Грунти дерново-середньоопідзолені супіщані і суглинкові. Інженерно-геологічна складність освоєння території – I.

Район будівництва сейсмічно не активний.

## 2.2. Соціально-економічні умови

Розробка даної документації викликана клопотанням ФОП Вакула Є. В., для зміни цільового використання земельної ділянки з території житлової забудови для будівництва і обслуговування громадських будівель і споруд (будівель торгівлі). Територія належить гр Вакула Є.В. Можливість зміни цільового використання земельної ділянки дає можливість будівництва (реконструкції) об'єктів торгівлі а також відкриття малого підприємства. В результаті даний район смт Вороніж буде забезпечений торговельним закладом, створені нові робочі місця та сплата податків в місцевий бюджет.

Конфліктних інтересів суміжних з даною ділянкою територіальних громад, щодо забудови та використання території, водо- та енергозабезпечення, охорони довкілля не визначено.

## 2.3 Містобудівні умови

Територія, що розглядається проектом детального плану знаходяться в західній частині смт Вороніж по вул. І. Ф. Кайдаша, 10 (згідно діючого ГП смт Вороніж) в районі житлової та громадської забудови. Детальним планом розглядається ділянка площею 0,356 га. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови. Функціональне призначення території – землі житлової садибної забудови. Земельна ділянка, до якої планується зміна цільового призначення межує: з півдня – проїзда частина вул. І. Ф. Кайдаша. З півночі, сходу, заходу землі приватної власності гр. Вакула Є. В. для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд. Пам'ятки культурної спадщини на ділянках, що розглядаються – відсутні. Оточуюча забудова не несе історичної цінності.

В залежності від ступеня придатності території під забудову, ділянка, що проектується, відноситься до придатних територій.

## 3. Оцінка існуючої ситуації

### 3.1 Стан навколишнього середовища

Оцінка стану навколишнього природного середовища виконана на основі спостереження за змінами екологічного балансу території.

Територія розташована поза межами зон суттєвих екологічних впливів на навколишнє середовище. В межах ділянки, не передбачається розташування екологічно небезпечних об'єктів. В якості планувальних протишумових заходів рекомендуються: озеленення, застосування протишумових вікон, конструкцій, тощо. Охоронні зони від інженерних комунікацій слід приймати згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

Джерела забруднення навколишнього середовища в районі території, що розглядається відсутні.

### 3.2 Використання території

На даний час територія в приватній власності. Земельні ділянка використовуються за призначенням – житлова забудова садибного типу та присадибні ділянки.

### 3.3 Характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель

На даний час на ділянках, які розглядаються детальним планом розташовані: Одноповерховий житловий будинок (ділянка 1), господарська будівля (ділянка 2), житлові та господарські будівлі (ділянка4) – див. креслення

Зам. інв. №	Підп. і дата	Інв. № ор.								
										Арк.
									102/19-00-ПЗ	3
			Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата		

### 3.4. Озеленення та благоустрій

Благоустрій існуючий. По периметру ділянки огорожені, біля проїзджої частини

### 3.5. Інженерне обладнання, транспорт

Поруч з територією проходить ПЛІ 1,4 Квт, підземний газопровід низького тиску.

Під'їзд до території здійснюється по асфальтованій дорозі по вул. І. Ф. Кайдаша (житлова вулиця)

### 3.6 Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови, структура забудови, яка пропонується

Територія, що розглядається детальним планом в умовних межах - 0,356га.

Детальним планом передбачається формування нової земельної ділянки (зміна цільового призначення) ділянки №1 (див. креслення) площею – 0, 0228 га для реконструкції житлового будинку під магазин, будівництво житлового будинку (ділянка №2) інша територія лишається без змін.

## 4. Характеристика виду використання території

Відбувається зміна цільового використання земельної однієї земельної ділянки під територію громадського призначення.

У відповідності до п.5.9 ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 режим існуючої забудови визначено як: житлова зона.

Функціональне призначення та категорія земель не змінюється – територія житлової та громадської забудови.

## 5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території та основні принципи планувально-просторової організації території

Планувальна організація території зумовлена ситуацією, що склалася. Проектом передбачається формування земельної ділянки з можливістю реконструкції житлового будинку з добудовою під магазин, та будівництво індивідуального житлового будинку. Проектним рішенням визначена червона лінія, яка проходить на відстані 3,0 м від краю проїзджої частини. Але межі землевідведення проходять поруч з проїздовою частиною, та проходять за червоною лінією, що суперечить будівельним та містобудівним вимогам.

В ситуації що склалась визначені наступні планувальні обмеження:

- Червона лінія (будівництво за червоною лінією заборонено);
- Межі сформованих ділянок;
- Охоронні зони інженерних комунікацій (газопровід н. т. – 2,0м ; ПЛІ 0,4 кВт -1,0 м;
- Протипожежні відстані між будівлями

На даній території передбачається одно-дво поверхова забудова.

При подальших стадіях проектування можливі зміни – основних параметрів забудови за умови дотримання нормативних розривів від існуючих будівель сусідніх ділянок та їх меж. Перед початком будівельних робіт необхідно провести інженерну підготовку території.

## 6. Переважні, супутні і допустимі види використання території

Детальний план території розроблено у відповідності до загальних вимог чинної нормативно-правової бази та діючої містобудівної документації щодо використання даного типу території з визначенням містобудівного регламенту щодо її забудови.

Містобудівний регламент для зони садибної житлової забудови Ж-1 встановлює:

– переважні види використання;

Зам. інв. №	Підп. і дата	Інв. № ор.							Арк.
			102/19-00-ПЗ						4
Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата				

- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання;
- умови та обмеження забудови земельних ділянок.

**Переважні види забудови та використання земельних ділянок:**

- житлова садибна забудова, присадибні ділянки, окремі житлові будинки садибного типу
- магазини торговою площею до 40 кв. м, не спеціалізованих

**Супутні види переважного використання та забудови земельних ділянок:**

- Сади, огороди
- Господарські споруди
- Споруди для утримання домашньої худоби
- Спортивні та дитячі майданчики
- Об'єкти пожежної охорони (гідранти, пожеж водойми, тощо)

**Допустимі види використання**

- Навчальні заклади
- Поштові відділення
- Культурні споруди
- Заклади громадського харчування

Ділянки що розглядаються відносяться до переважного використання – садибна забудова та магазин з торговою площею до 40 кв. м.

**7. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд**

**7.1 Електропостачання**

Підключення до електромережі існуюче, здійснюється від існуючої ПЛІ 0,4 кВт електромережі смт Вороніж, відповідно до технічних умов, отриманих замовником.

Напруга приєднання 0,4кВ.

Категорія надійності електропостачання – III.

На вводі передбачити технічний облік електроенергії за допомогою електронних лічильників, які необхідно обладнати пристроями для пломбування.

В розрахунок береться територія в умовних межах, що розглядається детальним планом

Річне число годин приймаємо на розрахунковий період 4100 годин. Приймаємо для магазину-15 кВт.

$$4100 \times 15 = 61500 \text{ кВт год. на рік}$$

Приймаємо 61,5 МВт/рік

Всі металеві не струмопровідні частини електрообладнання підлягають зануленню шляхом приєднання до нульового проводу мережі.

**7.2 Водопостачання і каналізування**

Водопостачання відбувається від трубчастого колодязя на земельній ділянці №2 яка належить Вакулі Є. В.

Обсяги води на господарсько-питне водопостачання магазину розраховано відповідно до додатку А ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» за формулою:

$$Q_{\text{добmax}} = \frac{q \times N}{1000} \times k_1 \times k_2, [\text{м}^3/\text{добу}],$$

Зам. інв. №	
Підп. і дата	
Інв. № ор.	

						102/19-00-ПЗ	Арк.
							5
Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата		

де  $q$  – середньодобовий (питомий) норматив господарсько-питного водоспоживання на одного працівника магазину в одну зміну, що враховує витрати води на потреби громадських будівель,

$$q = 250 \text{ л/доб},$$

$k_1$  – коефіцієнт, що враховує необлічені витрати води на господарсько-питні потреби,

$$k_1 = 1.1$$

$k_2$  – коефіцієнт добової нерівномірності (ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди» пункт 6.1.2),  $k_2 = 1,3$ .

Для магазину згідно додатку А, таблиці А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» за формулою

$$Q_{\max} = \frac{250}{1000} \times 1,1 \times 1,3 = 0,36 \text{ м}^3/\text{добу}$$

Для житлового будинку згідно додатку А, таблиці А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» за формулою

$$Q_{\max} = \frac{210}{1000} \times 1,1 \times 1,3 \times 3 = 0,96 \text{ м}^3/\text{добу}$$

Для подальшого розгляду приймаємо розрахункову максимальну витрату води на господарсько-питні потреби житлової садибної забудови та магазину у розмірі  $1,32 \text{ м}^3/\text{добу}$ .

Вода у мережі господарсько-питного водопроводу за хімічним і бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною»

Остаточні рішення щодо схеми водопостачання даної земельної ділянки, пропонується прийняти на подальших стадіях проектування та згідно генерального плану міста від вуличної мережі водопроводу.

Відповідно на території, що розглядається детальним планом запроєктований септик, який відповідає діючим нормативним вимогам.

Загальна добова кількість господарсько-побутових стічних вод від магазину та житлового будинку, що розглядається, складає  $1,32 \text{ м}^3/\text{добу}$

Остаточні рішення щодо схеми каналізування забудови що пропонується уточнювати на подальших стадіях проектування (стадія «Робочий проект») та згідно генерального плану міста від вуличної мережі побутової каналізації.

### 7.3 Теплопостачання та гаряче водопостачання

Опалення та гаряче водопостачання об'єктів передбачається від автономних побутових теплогенераторів, які розміщуються в кухнях або у відокремлених приміщеннях у відповідності до ДБН та працюють на природному газі або твердому паливі

### 8. Інженерна підготовка та інженерний захист території

При визначенні складу заходів з інженерної підготовки території закладений основний принцип - збереження і поліпшення природних якостей існуючого ландшафту.

Зам. інв. №	Підп. і дата	Інв. № ор.							Арк.
			102/19-00-ПЗ						
Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата				

Підземний простір не використовується. Вертикальне планування виконати виходячи з умов максимального збереження природного рельєфу, ґрунтового покриву та зелених насаджень. Ґрунтові води за всіма показниками для фундаментів – неагресивні

**9. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища ний захист території, використання підземного простору**

**11.1 Охорона атмосфери**

1. Організація своєчасного збору та вивезення побутового сміття
2. Висадження зелених насаджень

**11.2 Захист геологічного та водного середовища, ґрунтів**

1. Інженерна підготовка території. По можливості влаштування асфальтового покриття підїзду до земельної ділянки
2. Максимальне збереження вертикального планування території
3. Антикорозійний захист будівельних конструкцій
4. Благоустрій і озеленення території

**11.3 Заходи по збору та утилізації відходів**

Побутові відходи будуть вивозитись на сміттєзвалище спеціалізованим транспортом згідно з угодами та за існуючим графіком укладеними з комунальними службами.

Для магазину при нормі сухих відходів – 0,3кг на 1м<sup>2</sup> торгівельної площі на добу, загальна кількість сміття становить:

$$80 \times 0,3 = 24 \text{ кг/добу} = 8,8 \text{ т/рік}$$

Для житлового будинку при нормі сухих відходів – 0,5кг на 1 людину на добу, загальна кількість сміття становить:

$$80 \times 0,5 = 40 \text{ кг/добу} = 14,6 \text{ т/рік}$$

Площа додаткової земельної ділянки на сміттєзвалищі-полігоні при нормі 0.05 га на 1000 тонн відходів складе:

$$0,05 \times 0,0234 = 0,00117 \text{ га}$$

Приймаємо: загальна кількість сміття - 23,4 т/рік,

площа додаткової земельної ділянки на сміттєзвалищі-полігоні - 0,00117 га

Договори з підприємствами, які виконують роботи по збору і переробці вторинних матеріалів, повинні бути складені на момент здачі об'єктів в експлуатацію

**11.4 Захист від електромагнітних випромінювань**

Спеціальний захист від дії існуючої ЛЕП не передбачається

**10. Протипожежні заходи та заходи цивільного захисту (цивільної оборони)**

Пожежні відстані між будівлями відповідають протипожежним вимогам, згідно ДБН Б.2.2.12:2018. Конструкції та будівельні матеріали, що застосовуються у будівництві, повинні відповідати пожежним вимогам.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння згідно з вимогами ДБН В.2.5-74:2013 табл.3,4 становить 10л/с. Внутрішнє пожежогасіння не передбачається (ДБН В.2.5-74:2013). Розрахунковий час гасіння пожежі – 3 години (п. 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013). Зовнішнє пожежогасіння на даний час на даній ділянці, передбачається від існуючих пожежних гідрантів на водопровідній мережі по вулиці І. Франка

Зам. інв. №	Підп. і дата	Інв. № ор.							Арк.
			102/19-00-ПЗ						7
			Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата	

Детальна інформація, до заходів пожежогасіння пропонується уточнити на подальших стадіях проектування (“Проект” і “Робоча документація”)

До ділянки передбачається безперешкодний під’їзд пожежної техніки. Аварійно-рятувальні та протипожежні заходи здійснюються 35 професійною пожежною частиною смт Вороніж територіального управління міністерства надзвичайних ситуацій у Сумській області, що знаходиться на відстані 900 м від ділянки, що розглядається детальним планом.

Детальна інформація, до заходів пожежогасіння даної ділянки передбачена в комплексних протипожежних заходах генерального плану міста.

Окремі види інженерно-технічного захисту (цивільної оборони) можуть міститись у спеціальних державних програмах і розробляться за окремими вимогами (на підставі завдання на проектування на наступних стадіях згідно з вимогами ДБН В.1.2- 4-2006) та окремим розділом генерального плану міста.

### 11. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років

Перспективою розвитку передбачено:

- формування нової ділянки громадської забудови (будівель торгівлі) та будівництва прибудови до існуючого магазину.
- вдосконалення існуючих мереж.

### 12. Техніко-економічні показники детального плану території

У таблиці нижче наводяться техніко-економічні показники проекту:

Назва показників	Од. виміру	Кількість	
		Існуючий стан	Проектний
<b>Площа території в умовних межах детального плану всього, в тому числі:</b>	га / %	<b>0,356/100</b>	<b>0,356/100</b>
- Територія житлової забудови	га / %	0,2746/77,13	0,2518/70,75
- Територія загального користування	га / %	0,0814/22,87	0,0814/22,85
- Територія громадської забудови у т. ч.	га / %	-	0,0228/6,4
Площа забудови	га	-	0,0100
Під вимощенням, майданчиками, тротуарами, доріжками	га	0,0050	0,0128
Відсоток забудови	%	-	44

#### Інженерне обладнання (на ділянки 1,2)

##### Водопостачання

Водоспоживання, всього

м<sup>3</sup>/добу

-

1,32

Протяжність водопровідних мереж

м

-

-

##### Каналізація

Зам. інв. №						
	Підп. і дата					
Інв. № ор.						
	102/19-00-ПЗ					
						8
Зм.	Кільк.	Арк	Недок	Підп.	Дата	



Сумарний об'єм стічних вод	м <sup>3</sup> /добу		1,32
Протяжність каналізаційних мереж	м	-	
<i>Електропостачання</i>			
Споживання сумарне	МВт/рік	61,5	20,5
Протяжність електромереж	м	-	

**Наведені техніко-економічні та технологічні показники щодо щільності забудови, загальної площі будівель та споруд, можуть дещо коригуватись. Остаточна щільність забудови та загальна площа будівель та споруд буде уточнена на наступних, більш детальних стадіях проектування.**

Інв. № ор.	Підп. і дата	Зам. інв. №					102/19-00-ПЗ	Арк.
								9
Зм.	Кільк.	Арк	№док	Підп.	Дата			