

Проект детального плану території для будівництва та обслуговування житлових будинків в с. Великі Лази, мкрн. "Горяни", контур 216, Ужгородського району розроблено на замовлення виконавчого комітету Баранинської ОТГ авторським колективом ТОВ "Смарттаун". Проект розроблено згідно діючих норм і правил.

Головний архітектор проекту

Сакулич І. І.

Проект розроблено авторським колективом у наступному складі:

Архітектурно-планувальна частина

Сакулич І. І., Гурін В. П.
Вегеш І. В.

Техніко-економічна частина

Опаленик Г. І.

Вулична мережа, транспорт, інженерна підготовка території

Химинець В. І.

Інженерне обладнання:

Дудла О. М.
Голиш М. В.

Охорона оточуючого середовища

Шукаль В. М.

Проект розроблений за матеріалами топографічного знімання М 1:500 виконаного ПП Закарпатський геодезично-кадастровий центр "Земля" в березні 2017 р. Система координат – УСК-2000 р. 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 с. Великі Лази | 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 ТОВ "Смарттаун".

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 проекту детального плану території | |
| 6.3 | Завдання на розроблення детального плану території | |
| 6.4 | Вихідні дані | |
| 6.5 | Протокол засідання архітектурної містобудівної ради | |
| 6.6 | Рішення про затвердження детального плану | |

Вступ

Проект детального плану території для будівництва та обслуговування житлових будинків в с. Великі Лази, мкрн. "Горяни", контур 216, Ужгородського району виконано на замовлення виконавчого комітету Баранинської ОТГ згідно рішення Великолазівської сільської ради від 10 жовтня 2017р. №382 на основі завдання на проектування 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 проекту детального планування (додається);

Розроблення проекту 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 проекту 5 років (до 2023 р.).

Затверджений проект Баранинською ОТГ являється основним документом, що визначає подальший розвиток території.

Даний проект 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 проекту.

В затверджений проект при відповідному обґрунтуванні можуть бути внесені зміни автором проекту, який розробив проект, 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 житлових будинків в мкрн. "Горяни" , контур 216 розміщена на заході від центру с. Великі Лази, і займає площу 1,52 га. Обмежена:

- з півночі – землями запасу Баранинської ОТГ та землями приватної власності;
- з півдня – землями загального користування, проетна вулиця;
- із заходу – землями загального користування, проетна вулиця;
- із сходу – землями запасу Баранинської ОТГ.

Проектована територія для будівництва та обслуговування житлових будинків надана у приватну власність з такими кадастровими номерами: 2124881200:13:015:0076, 2124881200:13:015:0078, 2124881200:13:015:0072, 2124881200:13:015:0075, 2124881200:13:015:0071, 2124881200:13:015:0073, 2124881200:13:015:0070 із земель запасу Великолазівської сільської ради, класифікується як землі для індивідуального садівництва і за за проектом змінюють цільове використання. Ділянка з кадастровим 2124881200:13:015:0034 надана у приватну власність і класифікується як землі для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд і за проектом не змінює цільове використання.

1.2 Існуюче використання території

а) Загальні відомості

Проектована територія для будівництва та обслуговування житлових будинків розташована в межах с. Великі Лази на заході від центру села.

На даний період часу територія вільна від забудови, використовується як город. На території ділянок проектування проходить ЛЕП 10,0 кВ.

б) Архітектурно-планувальна характеристика

Планувальну структуру території утворюють вул. Шевченка, ґрунтова дорога та сусідні земельні ділянки, що також використовуються як городи. Ділянки примикають до вулиці загального користування.

Згідно детального плану ЛЕП 10,0 кВ переноситься за межі ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. На території загального користування- зелена зона вулиці.

в) Благоустрій і санітарна характеристика мікрорайонів

Існуючі ділянки не забудовані та не забезпечена інженерними комунікаціями. Поряд, вздовж вул. Шевченка, проходить газопровід низького тиску. В межах

проектування знаходиться ЛЕП 10,0 кВ., яка згідно проектних рішень, переноситься за межі ділянок будівництва.

Існуюча вулиця має ґрунтове покриття і веде до інших кварталів житлової та громадської забудови.

Територія озеленена за рахунок трав'яних покривів.

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 мікрорайонів відноситься до сприятливої для будівництва індивідуального житлового будинку.

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 газопроводу низького тиску в розмірі 2 м від осі трубопроводу;
- встановлюється охоронна зона ЛЕП 10,0 кВ в розмірі 10 м від крайнього проводу;

Будівництво індивідуальних житлових будинків передбачається за межами санітарно-захисних та охоронних зон.

В разі реалізації проекту встановляться додаткові охоронні зони від:

- встановлюється охоронна зона від перенесеної ЛЕП 10,0 кВ в розмірі 10 м від крайнього проводу;
- встановлюється санітарно-охоронна зона власного колодязя водопостачання в розмірі 5 м;
- встановлюється санітарно-охоронна зона малих очисних споруд типу "Біотал" в розмірі 5 м від споруди;
- встановлюється охоронна зона водопроводу в розмірі 5 м від осі трубопроводу;
- встановлюється охоронна зона безнапірної каналізації в розмірі 3 м від стінки труби.

2. Архітектурно-планувальна організація території

2.1 Загальні умови територіального розвитку кварталу

Будівництво індивідуальних житлових будинків планується в межах відведених земельних ділянок.

2.2 Архітектурно-планувальне рішення

Для покращення санітарно-гігієнічних умов проживання на даній території проектом 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 проектованої ділянки рівнинна, має незначний ухил з півночі на південь в межах допустимого і сприяє будівництву житлового будинку.

Основною під'їзною дорогою до території детального планування є вул. Шевченка з ґрунтовим покриттям що прямує до центру села.

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 проектами для будівництва індивідуального житлового будинку. Даним проектом пропонується передбачити одноповерхові будинки з мансардними поверхами без підвалів, літня кухня також передбачається місце 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 6,0 м від червоної лінії дороги. 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.

В зону забудови включаються будівлі та споруди інженерного призначення (колодязь водопостачання, малі очисні споруди), що виконують функцію допоміжних.

Орієнтовна площа забудови всіх ділянки становить 1650,00 м².

б) Зона проїздів та мощення

Проектом детального планування території передбачено організувати під'їзд з проектної вулиці.

Основною транспортною дорогою на даний час є існуюча ґрунтова вулиця, що прямує в центр села з наступними характеристиками: ширина в червоних лініях – 16 метрів, проїзної частини – 7 метрів. Тип покриття – ґрунт.

На ділянці передбачається влаштування господарської площадки із тротуарної плитки.

Орієнтовна площа мощення тротуарною плиткою становить 1462,0 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 9390,0 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:

- запроектовано 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 проекту передбачається не допускати спалення сміття та інших побутових та природніх 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 сміттєконтейнерів з подальшим вивозом сміття на місцевий сміттєпереробний 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 проектом передбачено наступні заходи:

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

4. Інженерне обладнання території

Забезпечення проектних житлових будинків інженерними комунікаціями передбачається згідно технічних умов відповідних служб.

Водопостачання передбачається від власного колодязя водопостачання на кожній ділянці, а в перспективі від централізованої системи водопостачання мікрорайону.

Каналізація передбачається повна роздільна з двома мережами господарсько-побутової і дощової каналізації. Скид каналізаційних стоків проводити в запроектовані очисні споруди типу "Біотал" на кожній ділянці, а в перспективі у централізовану фекально-господарську систему каналізування мікрорайону.

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

Газопостачання передбачається від існуючого газопроводу низького тиску тиску, що розташований поряд з ділянкою детального плану.

Конкретні рішення інженерних мереж пропонується прийняти у робочому проекті на забудову проекрованої ділянки.

5. Техніко-економічні показники

| № п/п | Найменування | Одиниці виміру | |
|-------|--|----------------|----------|
| 1 | Населення | чол | 44 |
| 2 | Кількість індивідуальних житлових будинків | шт | 11 |
| 3 | Загальна територія | м ² | 15212,30 |
| 4 | Територія житлової забудови | м ² | 10907,00 |
| 4а | Площа забудови (орієнтовна) | м ² | 1650,00 |
| 4б | Площа інженерних споруд(орієнтовна) | м ² | 55,00 |
| 4в | Площа мощення(орієнтовна) | м ² | 1462,00 |
| 4г | Площа озеленення (орієнтовна) | м ² | 9390,00 |
| 5 | Територія мощення | м ² | 2268,30 |
| 6 | Територія озеленення | м ² | 2037,00 |

ДОДАТКИ