**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

1.Загальні дані.

Мета розробки детального плану - уточнення планувальної структури і функціонального призначення земельної ділянки, яка знаходиться по вул.Колоскова, в с.Сторожниця, визначення планувальних обмежень її використання згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами для можливості зміни цільового призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та оформлення документів на будівництво.

Ділянка знаходиться у приватній власності для ведення особистого селянського господарства.

Доцільність зміни цільового призначення для розміщення індивідуального житлового будинку обумовлена тим, що ділянка розміщується в кварталі індивідуальної житлової забудови, поряд проходять необхідні інженерні комунікації.

Проект детального плану території розроблено у відповідності до Законів України та вимог державних будівельних норм України, а саме: Закон України „Про регулювання містобудівної діяльності"; Закон України „Про основи містобудування";

ДБН 360-92\*\* „Планування і забудова міських та сільських поселень" та інших.

Проект розроблено на підставі рішення 17 сесії VII скликання від 07.09.2017 № 18 Сторожницької сільської ради.

2. Містобудівна оцінка території.

Проектована ділянка знаходиться по вул.Колоскова , в с.Сторожниця, в кварталі житлової забудови. Площа ділянки – 0,1080 га.

Територія розташована поряд із сформованою інфраструктурою мікрорайону с.Сторожниця.

Земельна ділянка, вільна від забудови, межує:

- з північно-західної та південно-західної сторін - з ділянками для індивідуального житлового будівництва;

- з інших сторін - з землями загального користування (вулиця). Неподалік проходить лінія електропередач 0.4 кВ, з охоронною зоною 2м від

крайніх проводів в кожну сторону, газопровід та водопровід. Визначені червоні лінії.

Проектна документація розроблена для будівництва в II В 4 кліматичному підрайоні з наступними кліматичними характеристиками:

* середня річна температура повітря становить +10°С
* найнижча температура досягає -28°С, найвища +40°С.
* розрахункова зимова температура зовнішнього повітря -18°С
* нормативне снігове навантаження - 140 кг/м
* вітрове навантаження - 40 кг/м2
* нормативна глибина промерзання ґрунту - 0,7 м
* сейсмічність ділянки - 7 балів
* До початку розробки наступних стадій проектування (в т.ч. РП) мають бути виконані інженерно-геологічні вишукування.

3. Основні принципи планування та забудови території.

Розміщення будівель та споруд на проектованій ділянці пов'язано з її конфігурацією та орієнтацією відносно сторін світу.

Враховуючи містобудівну ситуацію, що склалася, наявну інженерно-транспортну інфраструктуру, на проектованій ділянці пропонується розмістити наступні об'єкти:

* індивідуальний житловий будинок;
* господарську будівлю;
* локальну очисну споруду (на першу чергу). Також пропонується влаштування саду та городу. Техніко-економічні показники:

Площа проектованої земельної ділянки, – 1081 м2; В т.ч.: площа забудови – 200 м2; площа мостіння – 200 м2; площа озеленення – 681м2. На охопленій детальним планом території, крім вищезазначеного, також запроектовано розміщення інших індивідуальних житлових будинків, в тому числі існуючі.

Планувальна організація території відповідає нормам ДБН 360-92\*\* „Планування і забудова міських та сільських населених пунктів".

4. Організація руху транспорту, благоустрій.

Під'їзд до ділянки передбачається влаштувати з існуючої дороги. Ширина основної вулиці згідно генплану в червоних лініях становить 14 метрів.

Благоустрій планується виконати згідно діючих норм.

5. Інженерне забезпечення.

Проектними рішеннями детального плану витримані всі необхідні містобудівні нормативи.

Для запланованих об'єктів передбачено забезпечення наступними інженерними мережами:

* електропостачання передбачається від існуючих електромереж;
* водопостачання – від загальної артсвердловини (існуючого водопровода);
* передбачається розміщення локальних очисних споруд (на першу чергу).

- опалення - локальне електричне або газове. 6. Протипожежна безпека

Для забезпечення протипожежної безпеки, відстань між житловими будинками ІІІ-го ступеня вогнестійкості повинна становити не менше 8 метрів.

Протипожежні заходи - згідно з вимогами державних будівельних норм України.

7. Охорона навколишнього природного середовища

На ділянці, яка охоплена детальним планом відсутні ознаки, згідно яких розміщення будівель, споруд та комунікацій не дозволяється (ДБН 360-92\*\*, розділ 10. Охорона навколишнього природного середовища, п.10.4), а саме:

* земельна ділянка не відноситься до заказників, ботанічних садів, дендрологічних парків та водоохоронних зон;
* відсутні гідрометеорологічні станції;
* земельна ділянка не відноситься до першої зони санітарної охорони джерел водопостачання та майданчиків водопровідних споруд;
* не передбачається розміщення будинків, споруд і комунікацій на землях зелених зон міст, включаючи землі міських лісів;

Індивідуальна житлова забудова не є джерелом шуму та вібрації (згідно П.10.2К10.23 ДБН 360-92\*\*).

Індивідуальна житлова забудова не відноситься до об'єктів, що являються джерелом забруднення атмосферного повітря (пункти [10.9-10.11](http://10.9-H0.il) ДБН 360-92\*\*).

8. Етапи реалізації детального плану.

У відповідності до чинного Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності" замовник в установленому порядку повідомляє через засоби масової інформації про розгляд детального плану території та проведення громадських слухань.

Детальний план затверджується із врахуванням результатів громадського обговорення і служить підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки та отримання будівельного паспорта.