

ТОВ "СМАРТТАУН"

Сертифікат архітектора
серія АА № 003632

Примірник № _____

ПРОЕКТ

**Детального плану території в межах населеного пункту ур. "Ріки"
частини житлового кварталу "К-2"
в с. Лінці, Ужгородського району**

ПОЯСНЮЮЧА ЗАПИСКА

Замовник: Виконавчий
комітет Киблярівської
сільської ради

Директор ТОВ "Смарттаун" _____

Дудла О. М.

Головний архітектор проекту _____

Сакулич І. І.

У Ж Г О Р О Д - 2 0 1 9 р.

Проект детального плану території частини житлового кварталу "К-1" в с. Лінці, Ужгородського району розроблено на замовлення виконавчого комітету Киблярівської сільської ради авторським колективом ТОВ "Смарттаун". Проект розроблено згідно діючих норм і правил.

Проектні рішення, прийняті в проекті, розроблені згідно з будівельними нормами, правилами та стандартами, що діють на день випуску проекту.

Головний архітектор проекту

Сакуліч І. І.

Проект розроблений за матеріалами топографічного знімання М 1:500 виконаного ПП Закарпатський геодезично-кадастровий центр "Земля" в березні 2019 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 с. Лінці	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 1:100	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 частини житлового кварталу "К-2" в с. Лінці, Ужгородського району виконано на замовлення виконавчого комітету Киблярівської сільської ради згідно рішення Киблярівської сільської ради від 8 лютого 2019р. 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:

- натурне обстеження території детального планування;
- план топографічного знімання М 1:500;
- рішення про надання дозволу на розроблення проекту детального планування (додається);
- вкопіювання з генерального плану с. Лінці;
- рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (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 2024 р.).

Затверджений проект Киблярівською сільською радою 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 частини житлового кварталу "К-2" в с. Лінці розміщена в межах населеного пункту, в центральній частині с. Лінці і займає площу 0,8 га. Обмежена:

- з півночі – землями загального користування (водовідвідна канава);
- з півдня – землями житлової забудови (власна земельна ділянка, право власності не оформлене);
- із заходу – землями загального користування, вул. Центральна;
- із сходу – р. Стара.

Проектована територія частини житлового кварталу передбачається для відведення у власність із земель запасу Киблярівської сільської ради, 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. Лінці в житловому кварталі "К-2".

На даний період часу територія вільна від забудови.

б) Архітектурно-планувальна характеристика

Планувальну структуру території утворює рівнина між вулицею Центральною та польовою дорогою. Ділянка примикає до вулиці Центральної загального користування.

в) Благоустрій і санітарна характеристика мікрорайонів

Існуюча ділянка не забудована та не забезпечена водопроводом та каналізацією. Поруч проходять ЛЕП 10кВв, 0,4 кВт, лінія зв'язку та газопровід високого тиску.

Існуюча вулиця має асфальтне покриття і веде в центр села та інші населені пункти Киблярівської сільської ради.

Територія озеленена за рахунок трав'яних покривів та 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 кварталу відноситься до сприятливої для будівництва індивідуальних житлових будинків.

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 10 кВ в розмірі 10 м від крайнього проводу;
- встановлюється охоронна зона ЛЕП 0,4 кВ в розмірі 2 м від крайнього проводу;
- встановлюється охоронна зона газопроводу високого тиску в розмірі 10 м від стінки труби;
- встановлюється охоронна зона газопроводу середнього тиску в розмірі 5 м від стінки труби;
- встановлюється охоронна зона кабелю зв'язку в розмірі 0,6 м від осі кабелю;
- встановлюється прибережна захисна смуга р.Стара в розмірі 25 м від урізу води.

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

В разі реалізації проекту встановляться додаткові охоронні зони від:

- встановлюється санітарно-охоронна зона від колодязю водопостачання в розмірі 5 м від колодязю, та забороняється будівництво житлових, господарських будівель, інженерних споруд в радіусі 20 м від колодязю;
- встановлюється санітарно-охоронна зона від малих очисних споруд типу "Біотал" в розмірі 5 м від споруди;

2. Архітектурно-планувальна організація території

2.1 Загальні умови територіального розвитку кварталу

Будівництво індивідуальних житлових будиків планується в межах відведених земельних ділянок.

Загальна територія ділянки	– 0,80 га;
Проектована територія житлової забудови	– 0,64 га.

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 проєктованих ділянок рівнинна і сприяє будівництву індивідуальних житлових будинків.

Основною під'їзною дорогою до території детального планування є вул. Центральна з асфальтним покриттям що прямує до центру села та інших сіл Киблярівської сільської ради.

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 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 12м 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 (свердловина водопостачання, малі очисні споруди), що виконують функцію допоміжних.

Орієнтовна площа забудови ділянки становить 450,00 м².

б) Зона проїздів та мощення

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

Основною транспортною дорогою на даний час є вул. Центральна, що прямує в центр села з наступними характеристиками: ширина в червоних лініях – 12,5 метрів, проїзної частини – 6,0 метрів. Тип покриття – асфальт.

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

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.

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 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 сміттєконтейнерів 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 проектом передбачено наступні заходи:

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

3.5 Заходи по захисту від транспортного шуму

На території запроектовано розвинену сітку житлових вулиць. Профіль житлових вулиць та доріг забезпечується зеленими насадженнями вздовж проїзних частин.

З метою покращення умов для проживання населення, прεκтом передбачено будівництво безшумового дорожнього покриття доріг та проїздів. Крім цього пониження рівня шуму планується досягти архітектурно-планувальними прийомами:

- збільшення зеленої смуги по обом бокам проїзної частини;
- віддалення житлових будинків від червоних ліній не менше ніж 12 м;
- орієнтація спальних кімнат зі сторони протилежної від джерела шуму;
- примінення шумозахисних конструкцій вікон та інше;

4. Інженерне обладнання території

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

Водопостачання передбачається від власного колодезю водопостачання, а в перспективі від централізованої системи водопостачання села.

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

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

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

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	12
2	Кількість квартир	шт	3
3	Загальна територія	м ²	8102,65
4	Територія житлової забудови	м ²	6426,88
4а	Площа забудови	м ²	450,00
5	Територія мощення	м ²	1013,50
6	Територія озеленення	м ²	662,27

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ