

ФОП КОРОЛЬ О. М.

Сертифікат архітектора  
серія АР № 003632

Примірник № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ**

Детального плану території для розміщення індивідуального житлового будинку по вул. Перемоги, 19 в с. Сторожниця Ужгородського району

**ПОЯСНЮЮЧА ЗАПИСКА**

**Замовник:** Сторожницька  
сільська рада

Директор ФОП Король О. М.



Король О. М.

Головний архітектор проекту



Сакуліч І. І.

У Ж Г О Р О Д - 2 0 1 9 р.

Проект детального плану території для розміщення індивідуального житлового будинку по вул. Перемоги, 19 в с. Сторожниця Ужгородського району розроблено на замовлення Сторожницької сільської ради авторським колективом ФОП Король О. М. 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 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. Великі Лази	М 1:10000	4	карта
2.	Опорний план території суміщений із схемою існуючх 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 Король О. М.

## ЗМІСТ

<b>Вступ</b>		<b>5</b>
<b>1. Існуючий стан території</b>		
1.1	Розташування території у планувальній структурі міста	6
1.2	Існуюче використання території	6
1.3	Планувальні обмеження	7
<b>2. Архітектурно-планувальна організація території</b>		
2.1	Загальні умови територіального розвитку кварталу	8
2.2	Архітектурно-планувальне рішення	8
2.3	Функціональне зонування території	8
<b>3. Охорона навколишнього середовища</b>		
3.1	Загальні положення	10
3.2	Повітряний басейн	10
3.3	Водний басейн	10
3.4	Ґрунти	10
<b>4. Інженерне обладнання території</b>		<b>11</b>
<b>5. Техніко-економічні показники</b>		<b>11</b>
<b>6. Додатки</b>		
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	Рішення про затвердження детального плану	

## Вступ

Проект детального плану території для розміщення індивідуального житлового будинку по вул. Перемоги, 19 в с. Сторожниця Ужгородського району виконано на замовлення Сторожницької сільської ради згідно рішення Сторожницької сільської ради від 16 квітня 2019р. №09 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:

- вкопійовання 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 2024 р.).

Затверджений проект Сторожницькою 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 для розміщення індивідуального житлового будинку знаходиться на північному сході від центру с. Сторожниця, і займає площу 0,07 га. Обмежена:

- з півночі – землями приватної власності для будівництва житлового будинку (кадастровий номер 2124886300:11:023:0066);
- з півдня – землями загального користування, вул. Перемоги;
- із сходу – землями приватної власності для будівництва житлового будинку (право власності не оформлене);
- із заходу – землями приватної власності для будівництва житлового будинку ((кадастровий номер 2124886300:11:023:0059).

Проектована територія для індивідуального житлового будівництва знаходиться у власності громадянина Макарова Олега Леонідовича (кадастровий номер 2124886300:11:023:0065) класифікується як землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) 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. Сторожниця на північному сході від центру села.

На даний період часу територія вільна від забудови, використовується як город.

### **б) Архітектурно-планувальна характеристика**

Планувальну структуру території утворюють існуюча щебенева вулиця Перемоги.

### **в) Благоустрій і санітарна характеристика мікрорайонів**

Існуюча ділянка не забудована та не забезпечена інженерними комунікаціями. Вздовж щебеневої дороги, проходять наступні комунікації: мережа питного водопроводу, мережа комунальної самопливної каналізації, ЛЕП 0,4 кВ, газопровід низького тиску. Поряд проходить ЛЕП 10 кВ та газопровід високого тиску.

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

Територія озеленена за рахунок трав'яних покривів, 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 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 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 питного водопроводу в розмірі 5 м від стінки труби;
- встановлюється охоронна зона комунальної самопливної каналізації в розмірі 3 м від стінки труби;
- встановлюється охоронна зона газопроводу високого тиску в розмірі 10 м від стінки труби;
- встановлюється охоронна зона газопроводу низького тиску в розмірі 2 м від стінки труби.

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

В разі реалізації проекту встановляться додаткові охоронні зони від:

- встановлюється охоронна зона питного водопроводу в розмірі 5 м від стінки труби;
- встановлюється охоронна зона комунальної самопливної каналізації в розмірі 3 м від стінки труби.



## **2. Архітектурно-планувальна організація території**

### **2.1 Загальні умови територіального розвитку кварталу**

Індивідуальне будівництво (розміщення житлового будинку) планується в межах власної земельної ділянки.

Існуюча територія ділянки – 718,96 м<sup>2</sup>.

### **2.2 Архітектурно-планувальне рішення**

Для покращення санітарно-гігієнічних умов для відпочинку 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 проєктованої ділянки рівнинна, має незначний ухил з півдня на північ в межах допустимого і сприяє будівництву житлового будинку.

Основною під'їзною дорогою до території детального планування є дорога з щобеновим 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 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 24м 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.

Орієнтовна площа забудови ділянки становить 108,60 м<sup>2</sup>.

#### б) Зона проїздів та мощення

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

Основною транспортною дорогою на даний час є вул. Перемоги, що прямує в центр села з наступними характеристиками: ширина в червоних лініях – 9 метрів, проїзної частини – 5,5 метрів. Тип покриття – асфальт.

На ділянці передбачається влаштування під'їзду з вул. Перемоги, також передбачається влаштування господарської площадки із тротуарної плитки.

Орієнтовна площа мощення тротуарною плиткою становить 140,64 м<sup>2</sup>.

#### в) Зелені насадження і благоустрій

Існуючі зелені насадження представлені озелененими городами 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 469,72 м<sup>2</sup>.

Також в систему озеленення ввійде ділянки для ОСГ площею 251,01 м<sup>2</sup>.

## **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 сміттеконтейнерів 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 сміттеконтейнерів з подальшою утилізацією відходів на сміттєпереробному комплексі.

## 4. Інженерне обладнання території

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

Водопостачання передбачається підключення до централізованої мережі питного водопроводу.

Каналізація 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.

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

## 5. Техніко-економічні показники

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість
1	Площа ділянки	м <sup>2</sup>	718,96
2	Площа забудови (орієнтовна)	м <sup>2</sup>	108,60
3	Площа мощення (орієнтовна)	м <sup>2</sup>	140,64
4	Площа озеленення (орієнтовна)	м <sup>2</sup>	469,72
5	Площа ділянки для ОСГ	м <sup>2</sup>	251,01