

ВСТУП

Детальний план території земельної ділянки площею 0,0205га в смт Ємільчине по вул. Горького для зміни цільового призначення даної земельної ділянки із земель «для будівництва обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (код КВЦПЗ 02.01)» на «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (код КВЦПЗ 03.07) розроблено ФОП Бузня Наталя Анатоліївна відповідно до Рішення п'ятнадцятої сесії восьмого скликання від 25.11.2022., № 2318 виконавчого комітету Ємільчинської селищної ради «Про надання дозволу на розроблення детального плану території земельної ділянки по вул. Горького в смт Ємільчине, Новоград-Волинського району, Житомирської області», на замовлення Ємільчинської селищної ради Житомирської області та відповідно до завдання.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрій території, прокладку інженерних мереж тощо.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про місцеві державні адміністрації».

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173 від 19.06.96 року;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013 «Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд (БН 441-72*, МОІ)»;
- ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування».

Обсяг та склад проекту відповідає ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

При розробці проекту використані наступні вихідні дані:

- В проекті враховані основні рішення генплану смт Ємільчине Новоград-Волинського району, Житомирської області.
- Цифрова векторна топографічна основа в державній системі координат УСК-2000 у М 1:500, виконана ФОП Никоненко В.В. у 2022 році;
- Дані про чисельність населення в існуючій житловій забудові та території проектування;
- Інвестиційні наміри забудовника.

Основна мета проекту:

- передбачити розміщення об'єкту комерційної інфраструктури (магазину) в існуючій вуличній забудові;
- визначити всі планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами для розміщення об'єктів громадського призначення;
- організація безпечної транспортної та пішохідної руху;

- організація комплексного благоустрою та озеленення.

Строк розрахункового етапу проекту становить 3 роки.

В проекті проведено збір вихідних даних щодо розташування ділянки проектування, наявності природних, екологічних та інших містобудівних умов і обмежень її освоєння.

Проведене ознайомлення з проектними матеріалами подібних проектів. Надані пропозиції щодо містобудівного освоєння, організації функціонування території, розміщення інженерних мереж, тощо.

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

1.1. МЕЖІ ТЕРИТОРІЇ ТА ПОЛОЖЕННЯ В СИСТЕМІ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ТЕРИТОРІЇ

Ділянка проектування, яка розглядається даним детальним планом знаходиться по вул. Горького, серед об'єктів житлової та громадської забудови. Це центральна частина смт Ємільчине.

Площа території, що охоплюється детальним планом становить 0,5га. Площа ділянки, що розглядається для можливості забудови становить 0,0205га.

Ділянка належить гр. Чижу Валентину Олексійовичу, паспорт ВМ 457983, виданий Ємільчинським РВ УМВС України в Житомирській області 23.02.2006 року, ідентифікаційний код 2772618931. Проживає за адресою: Житомирська область, смт Ємільчине, вул. Мічуріна, 44, тел. 097-796-84-27.

На підставі витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно індексний номер 295315949 від 19.01.2022р, реєстраційний номер 2551619218080, кадастровий номер 1821755100:07:009:0235, площа 0,0205га, цільове призначення «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Код КВЦПЗ 02.01.

Проектом детального плану розглядається можливість зміни цільового призначення земельної ділянки на «для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі». Код КВЦПЗ 03.07.

Смт Ємільчине — селище в Україні, на території Житомирської області. Населення села становить 6842 особи. Орган місцевого самоврядування – Ємільчинська селищна рада. У підпорядкуванні знаходиться село Горбово, село Здоровець, село Руденька.

У селищі функціонує вся інфраструктура населеного пункту: школи, дитячі садочки, магазини, лікарня, залізниця, промислові підприємства.

При дотриманні умов агротехніки є можливість отримати гарні врожаї картоплі, льону, зернових культур. Сприятливий край і для розвитку м'ясо-молочного тваринництва.

Межа території розроблення детального плану, встановлено згідно з межами земельної ділянки.

Земельна ділянка, яка розглядається для розроблення детального плану території для зміни цільового призначення розташована по вул. Горького, це центральна частина селища. Ділянка розміщена між територіями житлової та громадської забудови, відповідно до генерального плану населеного пункту. На даний час ділянка вільна від забудови та зелених насаджень.

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ

Територія проектування частково оточена кварталами садибної житлової забудови з цільовим призначенням «02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», і представлена одно- та двоповерховими садибними житловими будівлями з присадибними ділянками; територіями багатоквартирної забудови; сільськогосподарськими угіддями та територіями без функціонального призначення.

З південно-західного – землі Для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

З північно-західного боку – землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

Зі сходу – проїзд, багатоквартирний житловий будинок;

З північно-східного боку – вул. Горького, житлова та громадська забудова по вулиці.

Територія проектування має рівнинний рельєф.

Територія вільна від об'єктів культурної спадщини та охоронних зон.

Детальний план території вносить уточнення і доповнення до генерального плану населеного пункту на новому рівні містобудівної документації, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі уточнення поверховості проектної громадської забудови та забезпечення населення об'єктами громадського обслуговування.

2. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Розділ виконано згідно з існуючими нормативами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також враховуючи ДСН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Відповідно статі 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території підлягає стратегічній екологічній оцінці у порядку, визначеному Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Звіт про стратегічну екологічну оцінку за потреби розробляється за окремою угодою зі спеціалізованою організацією.

Природно-кліматичні та інженерно-геологічні умови.

Територія площею 0,0205 га, на яку розробляється детальний план, розташована на території смт Ємільчине, Новоград-Волинського району Житомирської області області.

Ємільчинський район розташований на півночі області, в Українському Поліссі. Через селище протікає річка Уборть. Географічне положення і геологічна будова дозволяють району домінувати в каменедобувній та каменеоброблювальній промисловості не тільки в Житомирській області, але й в Україні.

Район межує зі сходу з Коростенським, з півдня з Н-Волинським районом, з півночі — з Олевським районом, з заходу — Корецьким районом Хмельницької області.

За природними умовами територія смт Ємільчине розташована в межах плато лісостепової зони України.

Відповідно до кліматичного районування територія розташована в I-му (Північно-західному) кліматичному районі (рис.1 “Архітектурно-будівельне районування території України”, ДСТУ НБВ.1.1-27:2010). Точкою для відстеження кліматичної ситуації прийняте місто Новоград-Волинський.

Кліматичні умови району помірно континентальні - з прохолодною зимою і теплим (інколи спекотним) літом. Середньорічна температура повітря становить 7,6° С, найнижча вона у січні - 5,4° С, найвища - в липні 20,2° С. За останні 100-120 років середня температура повітря в даному районі збільшилася на 1,5°С. Найбільш спекотним за весь період досліджень виявився 2010 рік. Найбільше підвищення температури відбувалося в першу половину року.

У середньому за рік в районі випадає 640 мм атмосферних опадів, найменше опадів у лютому (42 мм), найбільше - в червні (77 мм).

В районі проектування щорічно утворюється сніговий покрив, середня висота якого за зиму складає близько 16 сантиметрів. Через часті відлиги сніговий покрив нестійкий. Протягом зими поверхня землі декілька разів звільняється від снігу.

Відносна вологість повітря в середньому становить 76%, найменша вона у травні (63%), найбільша - у грудні (88%).

Найбільша швидкість вітру - в лютому, найменша - в серпні. У січні вона в середньому становить 2,7 м/с, у липні - 1,9 м/с.

За табл. 4, 5 ДСТУ НБВ.1.1-27:2010 переважний напрямок вітру в січні — західний; у липні — північно-західний.

Нормативна глибина сезонного промерзання ґрунтів, визначається відповідно до ДБН В.2.1-10-2009 та складає:

для глин та суглинків — 0,85м;

для супесків, пісків дрібних та пилюватих — 1,04м;

для пісків гравелистих, крупних та середньої крупності — 1,11м;

для крупнообломочних ґрунтів — 1,26м.

Для розсіювання шкідливих речовин в атмосфері також істотне значення має атмосферна циркуляція. Несприятливі метеорологічні умови, з точки зору атмосферної циркуляції, спостерігаються рідко — 1% всього часу за рік.

За сейсмічною характеристикою територія відноситься до несейсмічної зони - 5 балів, (Карта ОСР 2004-А України, ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины»). Проте, при проектуванні та будівництві особливо відповідальних об'єктів та споруд, що мають коефіцієнт надійності по відповідальності не менше 1,2 (у відповідності з ГОСТ 27751-88), пошкодження чи руйнування яких під впливом землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій державного рівня, слід користуватися картою ОСР-2004-С, відповідно до якої територія знаходиться у 6- бальній зоні.

Ділянка, що розглядається, розташована на території смт Ємільчине, вільна від забудови та лісонасаджень, не знаходиться у межах заказників, архітектурних пам'яток, водоохоронних зон та ін.

2.1. ЕКОЛОГІЧНИЙ СТАН

За картографічними даними України «Екологічний стан» умови проживання населення в регіоні визначаються як задовільні, місцями погіршені.

Повітряний басейн

Стан атмосферного повітря залежить від обсягів емісії поллютантів стаціонарними та пересувними джерелами забруднення.

Стаціонарні джерела забруднення. До переліку найбільших підприємств забруднювачів атмосферного повітря, що ведуть господарську діяльність на території Ємільчинської громади відносяться:

ТОВ «Ємільчинське автопідприємство»; ПРАТ «Ємільчинський хлібозавод».

В межах ділянки проектування промислові підприємства та стаціонарні джерела забруднення території відсутні.

Пересувними джерелами забруднення є транспорт, що викидає в повітря оксиди вуглецю, оксиди і діоксиди азоту, вуглеводні, сірчистий ангідрид, сажу та пил.

Діяльність кожного суб'єкта господарювання має бути спрямована на збереження та відновлення природного стану атмосферного повітря, створення сприятливих умов для життєдіяльності та праці, забезпечення екологічної безпеки та запобігання шкідливому впливу атмосферного повітря на здоров'я людей та навколишнє природне середовище. Правові і організаційні основи та екологічні вимоги в галузі охорони атмосферного повітря визначає Закон України «Про охорону атмосферного повітря».

Водні ресурси

На території проектування відсутні поверхневі водойми. Водопостачання території в межах ДПТ здійснюється за рахунок централізованої мережі селища Ємільчине, послуги надаються місцевим Комунальним підприємством. Централізована каналізація відсутня.

Відповідно до даних комунального підприємства вода придатна для господарсько-питних потреб та відповідає вимогам ДСанПіНу 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Земельні ресурси

Відповідно до топографо-геодезичної зйомки території проектування на земельній ділянці ДПТ відсутні місця захоронення тварин, несанкціоновані сміттєзвалища, склади отрутохімікатів, засобів захисту рослин та мінеральних добрив.

Спеціальних робіт по геохімічній зйомці ґрунтів території проектування не виконувалось. Регулярне спостереження за санітарним станом ґрунтів не проводиться.

Біорізноманіття: флора та фауна

Флора території проектування представлена трав'яною степовою рослинністю, чагарниками та газонами.

Фауна представлена особинами гнучкими у виборі місця існування та пристосовані до життя на видозмінених людиною площах.

На території проектування відсутні місця постійного проживання та перебування диких тварин і видів, що підлягають особливій охороні. Рідкісні види флори теж відсутні.

Виходячи з вищевказаного, вплив на тварин та рослин, занесених до Червоної книги України і до переліків видів, які підлягають особливій охороні, відсутній.

Природоохоронні території та об'єкти

Територія не потрапляє в межі «Смарагдової мережі». Водно-болотні угіддя, які відносяться до міжнародного списку та охороняються Рамсарською конвенцією (а також перспективні до визнання території), біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і

біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО також відсутні.

Об'єкти культурно-історичної спадщини

На території проектування об'єкти культурно-історичної спадщини відсутні.

Радіаційне забруднення

Територія проектування не входить в зону відчуження та зону безумовного (обов'язкового) відселення через аварію на ЧАЕС, відповідно до постанови КМУ № 106 від 23.07.1991 року та постанови КМУ «Про внесення змін і доповнень до постанови Кабінету Міністрів України від 23 липня 1991 р. №106» від 29.08.1994 № 600.

Акустичне та електромагнітне забруднення

Основні джерела зовнішнього електромагнітного забруднення представлені існуючими трансформаторними підстанціями та лініями електропередач ЛЕП 0,4 та 10 кВ.

Головними шумовими факторами є рух транспорту по вулиці Горького вздовж території проектування.

2.3 ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ (ІСНУЮЧІ)

В результаті аналізу складена схема планувальних обмежень (існуючих) для вибору конкретних ділянок перспективної забудови (таблиця 2.3.1).

Таблиця 2.3.1

Планувальні обмеження (існуючі)

Об'єкт, територія	Нормативні розміри охоронних зон, протипожежних відстаней, СЗЗ (м)	Нормативно-правовий документ
Трансформаторна підстанція	3	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 209 від 4.03.97 р.
ЛЕП (10 кВ) - охоронна зона	10	
ЛЕП (0.4 кВ) - охоронна зона	2	

3. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

3.1. ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Загальне композиційне вирішення території, відносно якого розробляється детальний план території, обумовлене проходженням зовнішньої межі проектування, рельєфом території, структурою передбаченої генпланом вуличної мережі, містобудівним оточенням, що склалося навколо території проектування з існуючою на суміжних ділянках забудовою.

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території (меж кадастрового поділу території проектування);
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проектні рішення виступають:

- встановлення взаємозв'язків функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючої забудови та з рішеннями генерального плану смт Смільчине;
- забезпечення вдосконалення загальної схеми пішохідних і транспортних зв'язків;
- забезпечення проектного об'єкту громадського призначення кількістю автостоянок та інженерною інфраструктурою.