

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

					005-21-ПЗ			
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Касянчук Л.П.				П	1	20
Розробив		Касянчук Л.П.				ФОП Касянчук Л.П.		

Зміст

Позначення	Найменування	Сторінка
1	2	3
	Вступ	3
1	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	4
1.1	Природно-кліматичні умови	4
1.2	Соціально-економічні та містобудівні умови	6
2	Оцінка існуючої ситуації:	7
3	Розподіл території за функціональним використанням. Розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції.	8
4	Характеристика видів використання території	8
5	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності	9
6	Переважні, супутні та допустимі види використання території, містобудівні умови і обмеження	9
6.1	Переважні, супутні та допустимі види використання території	9
6.2	Містобудівні умови і обмеження	12
7	Основні принципи планувально-просторової організації території	13
8	Житловий фонд та розселення	13
9	Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування	14
10	Вулична мережа. Транспортне обслуговування. Організація руху транспорту і пішоходів	14
11	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд	15
12	Інженерна підготовка та інженерний захист території.	15
13	Комплексний благоустрій та озеленення території	16
14	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	17
15	Протипожежні заходи та заходи цивільної оборони	18
16	Заходи щодо реалізації детального плану території	18
17	Перелік вихідних даних	18
18	Основні техніко-економічні показники детального плану	19

Вступ

Містобудівна документація " Внесення змін в детальний план території в районі вул. Запорізька – Підборці в м. Дубно" розроблена на підставі рішення сесії Дубенської міської ради за № 1455 від 08 жовтня 2021 року та у відповідності до завдання на проектування.

Внесення змін в детальний план території виконано з метою:

- уточнення планувальної структури, параметрів забудови, ландшафтної організації, інженерної підготовки території, розміщення інженерних мереж раніше розробленого детального плану території кварталу садибної житлової забудови у зв'язку із включенням частини території під городництво та дошкільний навчальний заклад;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно ДБН та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення містобудівних умов та обмежень.

Графічна частина виконана на топографо-геодезичній основі складеній в масштабі 1:1000. Існуючі горизонталі проведені через 0,5 м. Система висот – Балтійська.

В ДПТ опрацьовано планувальне рішення використання території площею 20,65 га. Проектом додається орієнтовно 1,55 га вільної від забудови території.

Креслення, що залишилися без змін дивитись в попередньому проекті №5595-2009.

Проект розроблений згідно:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДСТУ Б.Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди»;
- Генеральний план м. Дубно Рівненської області з планом зонування території, розроблені Рівненською філією ДП «ДІПРОМІСТО», 2015р..

Детальний план території після затвердження є основою для визначення вихідних даних для: відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва; видачі містобудівних умов та обмежень; проектування мереж і споруд інженерного забезпечення території; проведення гідравлічних розрахунків мереж; розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок, тощо.

Реалізація рішень ДПТ здійснюється відповідно до чинного законодавства.

Планувальна організація території розроблена на термін до 3-7 років в одну чергу із урахуванням інвестиційних намірів забудовника.

Взам. Інв. №		<ul style="list-style-type: none">- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди»;- Генеральний план м. Дубно Рівненської області з планом зонування території, розроблені Рівненською філією ДП «ДІПРОМІСТО», 2015р.. <p>Детальний план території після затвердження є основою для визначення вихідних даних для: відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва; видачі містобудівних умов та обмежень; проектування мереж і споруд інженерного забезпечення території; проведення гідравлічних розрахунків мереж; розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок, тощо.</p> <p>Реалізація рішень ДПТ здійснюється відповідно до чинного законодавства.</p> <p>Планувальна організація території розроблена на термін до 3-7 років в одну чергу із урахуванням інвестиційних намірів забудовника.</p>					
Підпис і дата							
Інв. №							
					005-21-ПЗ		Арк.
							3
		Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	

1. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

1.1 Природно-кліматичні умови

Клімат

Ділянка проектування знаходиться на території міста Дубно Рівненської області. Згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування відноситься до I - Північно-західного кліматичного району (Полісся). Клімат району помірно-континентальний, відносно вологий і теплий, зима м'яка з частими відлигами, літо тепле, з достатньою кількістю опадів.

За кількістю атмосферних опадів район знаходиться в зоні достатнього зволоження. Багаторічні дані показують, що за рік в середньому в районі випадає близько 600-645 мм опадів з коливанням від 500 до 700 мм. Максимум опадів буває в літні місяці, коли випадає 40 % річної їх кількості. Більшість опадів – дощі.

Середньорічна температура повітря +7,0 °С - +7,5 °С. Абсолютний максимум температур +38°С (серпень), абсолютний мінімум – 35°С (січень).

В зимовий період випадає 75-80 мм у вигляді снігу. В цілому, сніговий покрив невисокий – 16-30 см, нестійкий. Глибина промерзання ґрунту не перевищує 80 см. Серед зими часто бувають відлиги.

Вітровий режим зумовлюється головним чином атмосферою циркуляцією і характером підстильної поверхні. Переважаючим напрямком вітрів є: взимку - західний, влітку - західний та північно-західний.

Таблиця 1 - Процент повторення напрямку вітрів

Напрямок	Пн	Пн-Сх	Сх	Пд-Сх	Пд	Пд-Зх	Зх	Пн-Зх
Січень	5,1	3,0	9,9	13,1	11,4	15,2	34,2	8,1
Липень	11,4	6,3	8,9	9,3	8,0	11,4	29,1	15,6

Переважаючим напрямком вітрів є: взимку - західний, влітку - західний та північно-західний.

					005-21-ПЗ			Арк.
								4
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата				

Таблиця 2 - Основні кліматичні показники

№ п/п	Назва параметру	Од. виміру	Величина
1	Кількість градусо-днів опалювального періоду	град/днів	3500
2	Середньорічна температура повітря	°C	+7,4
3	Найхолодніша доба забезпеченістю 0,92/0,98	°C	-25/-27
4	Найхолодніша п'ятиденка забезпеченістю 0,92	°C	-21
5	Найжаркіша доба забезпеченістю 0,95	°C	27
6	Найжаркіша п'ятиденка забезпеченістю 0,99	°C	23
7	Середня за рік відносна вологість	%	77
8	Кількість опадів за рік	мм	613-633
9	Середньорічна швидкість вітру	м/с	3,1
10	Кількість ясних/похмурих за рік днів	доба	32,2/133,6

Місцезнаходження, рельєф

За фізико-географічним районуванням м. Дубно розташоване в лісостеповій зоні, в південній частині Волинської височини.

Абсолютні відмітки поверхні змінюються від 187 м, в долині р. Іква, до 267 м, на вододілі (північно-західна частина міста).

Територія, яка розглядається, розташована в центральній частині міста. Загальний ухил поверхні не перевищує 2°. Земельна ділянка в умовних межах має незначні перепади висот. Загальний ухил поверхні спостерігається в північному напрямку. Відмітки поверхні ділянки коливаються від 197,79м до 194,22м.

Інженерно-геологічні умови

В інженерно-геологічному відношенні територія детального плану відноситься до:

I. Території сприятливої категорії для забудови – ухилом поверхні від 0,5 до 10 %, рівнем підземних вод глибше 3 м від поверхні землі, складені пісками, глинами з розрахунковим тиском на них не більше 1,5 кг/см².

Згідно загального районування території України за складністю інженерно-геологічних умов (ДСТУ-Н Б В.1.1–27:2010) територія населеного пункту відноситься до територій з незначною інженерно-геологічною складністю освоєння (наявне природне підтоплення).

Згідно карт ОСР-2004-А,В (відповідно до ДБН В.1.-12:2006) територія села відноситься до району з розрахунковою інтенсивністю в 5 балів шкали MSK-64 для середніх ґрунтових умов; а згідно карти ОСР-2004-С - 6 балів.

Ґрунтові умови території міста переважно сприятливі, оскільки ґрунти представлені здебільшого піщано-суглинковими різновидами, лесовидними суглинками.

					005-21-ПЗ	Арк.
						5
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Підземні водоносні горизонти підпорядковані геологічній будові території. Найбільш придатними для забезпечення централізованого водопостачання м. Дубно є підземні води верхньокрейдяного та силурійського водоносних горизонтів (на окремих ділянках вони мають гідравлічний взаємозв'язок), в зоні яких розвідана Дубенська ділянка родовища підземних вод. Води цих відкладів рекомендуються для централізованого водопостачання населеного пункту.

Проектна територія відповідає інженерно-будівельним вимогам та цілком придатна для забудови.

1.2 Соціально-економічні та містобудівні умови

Населений пункт розташований південно-східній частині Рівненської області на відстані 35 км від обласного центру – м. Рівне.

Із південного заходу на північ через місто протікає р. Іква.

Через населений пункт проходить міжнародна автомагістраль М-06 (Е-40).

Залізнична станція м. Дубно має сполучення з обласним центром м. Рівне та іншими областями України.

Промисловість міста представлена підприємствами харчової промисловості – ВАТ «Дубномолоко», ТзОВ СП «Нива»; целюлозно-паперове виробництво; поліграфічна діяльність - КП «Редакція газети «Замок»; виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції - ТзОВ «Склоресурс»; хімічне виробництво - ВАТ «Дубенський завод гумово-технічних виробів», виробництво електроенергії, газу та води – КП «Дубноводоканал», КП «Дубнокомуненергія».

У місті функціонує 5 загальноосвітніх шкіл, НВК (школа-гімназія), гімназія, НВК (дитячий дошкільний заклад – початкова школа), міжшкільний навчально-виробничий комбінат.

У місті функціонують позашкільні заклади: будинок дітей та молоді, центр дозвілля молоді, станція юних техніків, станція юних натуралістів, художня та музична школи.

Дубно має досить розвинену систему охорони здоров'я. Лікарняні заклади нараховують 435 ліжок, потужність поліклінік складає 1339 відвідувань за зміну.

В місті функціонує міський будинок культури на 300 місць, міський клуб на 129 місць, 5 бібліотек, краєзнавчий музей.

Проектна територія розташована в центральній частини міста Дубно та являє собою понижену місцевість на яку впливає присутність р. Іква. Ділянка із сходу, заходу обмежена меліоративними канавами. Між меліоративними канавами та відведеною, дещо підвищеною територією, присутні заболочені луки. Це дуже впливає на подальшу забудову кварталу. Площа кварталу становить 20,06 га.

Наявною містобудівною документацією при розроблені ДПТ є генеральний план м. Дубно Рівненської області з планом зонування території, розроблені ДП «ДІПРОМІСТО», 2014р.. Згідно генерального плану функціональне призначенням даної ділянки – територія житлової садибної забудови.

					005-21-ПЗ	Арк.
						6
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Згідно плану зонування території, ділянка проектування віднесена до зони Ж-1 – зона садибної житлової забудови.

2. Оцінка існуючої ситуації

Використання території

На момент внесення змін до ДПТ територія проектного кварталу вільна від забудови. На ній розміщені приватизовані ділянки під житлову садибну, садову, громадську забудову та городництво (згідно ДПТ № 5595-2009р. та внесеними змінами до ДПТ № 7808-15-18), а решта території використовується під городи та проїзди, що відносяться до земель загального користування м. Дубно.

Стан навколишнього середовища

В даний момент на території проектування, а також поблизу неї, відсутні промислові, складські та комунальні об'єкти, що можуть здійснювати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища. На південь та південний – схід від території проектування проходить залізнична колія, яка знаходиться на відстані 2,1 км від території проектування.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна охарактеризувати як добрий. Планувальні обмеження у вигляді санітарно-захисних зон, охоронних зон, прибережних захисних смуг - відсутні.

Характеристика об'єктів культурної спадщини

Дані по об'єктам культурної спадщини на території опрацювання відсутні.

Характеристика інженерного обладнання

На території проектного масиву інженерні мережі – відсутні.

Характеристика транспорту

Територія опрацювання не має сформованої вуличної мережі. Доступ до території проектування здійснюється з вул. Запорізька та вул. Леонтовича. Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутними таксі), маршрути яких проходять по магістралі.

Характеристика озеленення і благоустрою

На проектованій ділянці ростуть кущі і поодинокі дерева, решта території використовується для городництва. Проїзди і пішохідні доріжки – ґрунтові.

Планувальні обмеження

На територію проектування розповсюджуються наступні планувальні обмеження :

- водоохоронна зона від каналу;
- прибережна захисна смуга від ставка.

Інші планувальні обмеження відсутні.

					005-21-ПЗ	Арк.
						7
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

3. Розподіл території за функціональним використанням. Розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції.

Структура забудови

Територія охоплена детальним планом території займає площу 60,06 га.

Ділянка, що підлягає забудові по функціональному призначенню і характеру використання відноситься до житлової та громадської забудови, що відповідає генеральному плану м. Дубно. Планово-просторові особливості забудови, яка пропонується – житлові будинки садибного та садового типу.

Всі ділянки під забудову виділені згідно завдання до 0,1 га. Проект передбачає ведення підсобного господарства безпосередньо на присадибних ділянках.

Житлові будинки на ділянках треба розміщувати відповідно до проекту забудови масиву із встановленим відступом від червоних ліній.

Забороняється розміщувати господарські споруди з боку вулиці.

Лінії регулювання житлової забудови від межі червоних ліній вулиць та проїздів прийняті - не менше 5 м.

Максимальна поверховість проектних житлових будинків - 2 поверхи.

Мінімальна відстань від межі земельної ділянки до будівель, а також між будівлями:

- від межі сусідньої ділянки до основної будівлі - 4м, в окремих випадках при погодженні управлінням архітектури - 1 м;
- від межі сусідньої ділянки до господарських та інших будівель - 4 м, окремо розміщеного гаражу - 4 м, в окремих випадках при погодженні управлінням архітектури - 1 м.
- протипожежні відстані між житловими та господарськими будівлями і спорудами сусідніх земельних ділянок треба приймати згідно п. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

На земельних ділянках, при дотриманні санітарних, протипожежних і будівельних норм, можуть бути розміщені господарські будівлі (гаражі), які вбудовані в житловий будинок, прибудовані до нього або окремо стоячі.

На ділянці площею 0,4 га, що перебуває в комунальній власності запроектовано магазин та майданчик для тимчасової стоянки автомобілів на 11 маш.-місць.

4. Характеристика видів використання території

Згідно внесених змін в ДПТ передбачено наступні види використання території:

- територія житлової садибної забудови (126 раніше запроектованих та 4 проектні ділянки);
- територія житлової садової забудови (8 раніше запроектованих ділянок);
- територія сільськогосподарського призначення (7 раніше запроектованих та 6 проектних ділянок);
- територія інженерної інфраструктури (ТП, ГРП);
- територія громадської забудови (магазин);

					005-21-ПЗ	Арк.
						8
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

- територія транспортної інфраструктури (вулиць в червоних лініях, проїздів).
- Інші види використання території не передбачаються.

5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності

З метою оптимального архітектурно-просторового вирішення кварталу поверховість забудови приймається 1-2 поверхи.

Виходячи із прийнятого планувального рішення, побажань замовника та діючих норм та правил орієнтовна площа ділянки житлової садибної та садової забудови складає до 0,1 га.

Обмеження щодо забудови даної земельної ділянки є забезпечення нормативних розривів між проектованою забудовою до сусідніх будівель та споруд, дотримання охоронних зон від інженерних мереж, дотримання санітарно-захисних норм.

Основні містобудівні вимоги, які слід врахувати при оформленні документів на землекористування та наступних стадіях проектування:

- забезпечити встановлену даним детальним планом території ширину вулиць та проїздів в червоних лініях;
- гранична поверховість забудови - 2 поверхи;
- при подальшому проектуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями та нормативні розриви до інженерних мереж;
- територія кварталу повинна бути належним чином благоустроєна: озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням. Покриття - асфальтобетон.

При подальшому проектуванні проектні рішення можуть уточнюватись і доповнюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

6. Переважні, супутні та допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження

6.1 Переважні, супутні і допустимі види використання території

Відповідно до плану зонування м. Дубно територія проектування відноситься до зони житлової забудови, а саме:

- Зона Ж-1 призначається для розміщення одноквартирних житлових будинків до двох поверхів включно із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках. Зона формується на території де рішенням проекту передбачені ділянки житлової садибної та садової забудови.

Переважні види використання:

- окремі житлові будинки садибного типу;
- окремі житлові будинки садового типу;
- окремі блоковані житлові будинки.

					005-21-ПЗ	Арк.
						9
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Супутні види дозволеного використання:

- магазини торгівельною площею до 40м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
- мінімаркети (магазини (крамниці) самообслуговування торговельною площею до 200 м²);
- вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі (з можливістю утримання домашньої худоби та птиці при дотриманні санітарних норм);
- сади, городи;
- бані, сауни, басейни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та при дотриманні санітарних норм);
- вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті автостоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства);
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, пожежні водойми);
- споруди для утримання дрібної домашньої худоби (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та при дотриманні санітарних норм);
- зелені насадження загального користування;
- спортивні майданчики, майданчики для відпочинку;
- господарські майданчики;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для функціонування зони;
- провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):

- дитячі дошкільні установи;
- позашкільні установи;
- адміністративні будівлі;
- заклади громадського харчування;
- приміщення для занять спортом;
- культові споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

- Зона Ж-2 формується на території сільбищної зони в районах передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці, блокованих (спарених) житлових будинків.

					005-21-ПЗ	Арк.
						10
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Переважні види використання:

- окремі житлові будинки садибного типу, з обов'язковим підключенням до мережі централізованого водовідведення;
- блоковані житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мережі централізованого водовідведення;
- спарені житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мережі централізованого водовідведення.

Супутні види дозволеного використання:

- магазини торгівельною площею до 40м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
- мінімаркети (магазини (крамниці) самообслуговування торговельною площею до 200 м²);
- вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі (з можливістю утримання домашньої худоби та птиці при дотриманні санітарних норм);
- сади, городи;
- бані, сауни, (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та при дотриманні санітарних норм);
- вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті автостоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства);
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, пожежні водойми);
- споруди для утримання дрібної домашньої худоби (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та при дотриманні санітарних норм);
- сквери, бульвари, насадження у внутрішньо дворових просторах;
- спортивні майданчики, майданчики для відпочинку;
- господарські майданчики;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для функціонування зони;
- провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):

- дитячі дошкільні установи;
- позашкільні установи;
- адміністративні будівлі;
- заклади громадського харчування;
- приміщення для занять спортом;

					005-21-ПЗ	Арк.
						11
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

- культові споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

6.2 Містобудівні умови та обмеження (рекомендовані).

Містобудівні умови та обмеження для житлової садибної та садової забудови:

1. Площа земельної ділянки: згідно завдання на проектування - до 0,1 га.
2. Гранична допустима висота: згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п. 6.1.31, ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».

Для всіх основних будівель:

а) кількість надземних поверхів - до двох поверхів та з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі:

- до конька скатної покрівлі - не більше 12,0 м.

3. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до перед проектних розробок (до 40%).

4. Максимально допустима щільність населення: 26-27 осіб/га.

5. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній / ліній регулювання забудови: *житлові будинки мають бути розміщені з відступом від червоної лінії основних проїздів - не менше 5 м.*

6. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони охорони): *будівництво в зоні охорони археологічного культурного шару здійснювати після археологічних досліджень, заборона будівництва в межах: охоронних зон інженерних мереж, санітарно-захисних зон.*

7. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: *протипожежні відстані між житловими та господарськими будинками і спорудами – 8м та з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції (від межі сусідньої ділянки до основної будівлі - 4м, в окремих випадках при погодженні управлінням архітектури - 1 м; від межі сусідньої ділянки до господарських та інших будівель - 4 м, окремо розміщеного гаражу - 4 м, в окремих випадках при погодженні управлінням архітектури -1 м).*

8. Зони охорони інженерних комунікацій: *газопроводу низького тиску – 2м, водопроводу – 5м, каналізації – 3м, електричного кабелю – 0,6м.*

9. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань: *згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» (вимагаються в обсягах, що визначаються вишукувальною організацією).*

10. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): *замощення проїздів та тротуарів – асфальтобетон.*

11. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: *прокладення проїздів з*

					005-21-ПЗ	Арк.
						12
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

дотриманням допустимого поздовжнього ухилу, див. лист №4.

12. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: *зберігання та стоянка автотранспорту на присадибній ділянці.*

13. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: *згідно генерального плану м. Дубно територія проектного кварталу частково знаходиться в зоні охорони археологічного культурного шару, тому будівництво в даній зоні здійснювати після археологічних досліджень, див. лист №3.*

14. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення: *згідно ДБН В 2.2-17-2006 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН Б.2. 2-5:2011 "Благоустрій території" п. 4.20.*

7. Основні принципи планувально-просторової організації території

Внесення змін в детальний план території базоване на:

- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
- врахуванні інтересів власників земельних ділянок;
- взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою забудови попереднього проекту та вже існуючою забудовою.

Зважаючи на наміри замовника, вигідне розміщення ділянки кварталу для формування садибної та садової забудови, детальним планом території передбачено раціональне розміщення житлової забудови з визначенням основних регламентів.

Планувальні регламенти.

Планувальним регламентом передбачається:

- визначення принципів планувальної структури території, що розглядається для забезпечення транспортного обслуговування об'єктів проектування;
- раціональне використання території і формування об'ємно-просторової композиції проєктованих об'єктів;
- встановлення проєктованих червоних ліній;
- визначення допустимої поверховості проєктованих об'єктів.

Функціональні регламенти.

За функціональним призначенням територія проектування віднесена до житлової та громадської забудови.

8. Житловий фонд і розселення

Згідно змін, що внесені в детальний план на території опрацювання передбачається 4 од. нових ділянок під житлову садибну забудову та 126 ділянок запроектованих

					005-21-ПЗ	Арк.
						13
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

раніше, а також 8 ділянок під житлову садову забудову, що були запроектовані раніше. Загальна кількість ділянок становитиме 138 шт.

Для розрахунку кількості мешканців приймається коефіцієнт сімейності 3.

Прийнято показник 3 мешканця на одну ділянку.

Проектна кількість мешканців розраховується:

$$138 \times 3 = 414 \text{ мешканців.}$$

Приймаємо, що проектна кількість мешканців становитиме 414 чол.

Загальний житловий фонд становитиме:

$$138 \times 100 = 13800 \text{ м}^2 \text{ загальної проектної житлової площі.}$$

9. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

Обслуговування населення кварталу проектної житлової забудови передбачено від громадської забудови, розміщеної в проектному кварталі та на території сусідніх кварталів. Таке рішення було закладене генеральним планом м. Дубно. Так проектний квартал буде обслуговуватись наступними закладами громадського обслуговування:

- існуюча ЗОШ (поз. 25 в генплані м. Дубно), що знаходиться в межах радіусу обслуговування проектного кварталу (1900м.). Нормативний радіус обслуговування ЗОШ складає 2000 м (ДБН Б.2.2-12:2019 дод. Е5);

- дитячий садок-ясла на 100 місць (поз. 24 в генплані м. Дубно), який передбачений в південно-східній частині від проектного кварталу. Нормативний радіус обслуговування дитячого садка складає 500 м (ДБН Б.2.2-12:2019 дод. Е5);

- магазин змішаної групи товарів, який згідно проекту передбачений в північній частині кварталу. Нормативний радіус обслуговування даного закладу складає 800 м (ДБН Б.2.2-12:2019 дод. Е5).

В південно – східній частині від кварталу згідно генплану м. Дубно передбачено мальовничу рекреаційну зону навколо ставка та запроектовано спортивний комплекс (поз.92 в генплані м. Дубно).

Враховуючи вище зазначені показники можна вважати, що даний житловий квартал забезпечений необхідними об'єктами громадського обслуговування.

10. Вулична мережа. Транспортне обслуговування. Організація руху транспорту і пішоходів

Передбачена проектом дорожньо-транспортна мережа житлового кварталу забезпечує доступний та безпечний транспортний зв'язок з автомобільними дорогами загальної мережі.

Доступ до території проектування передбачається з існуючої житлової вулиці Запорізька.

Ширина основних проїздів прийнята згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 виходячи з інтенсивності руху автотранспорту і пішоходів та складу елементів, що розміщаються в

Взам. Інв. №						
Підпис і дата						
Інв. №						
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	005-21-ПЗ	Арк.
						14

межах поперечного профілю. Основні внутрішньо-квартальні вулиці та проїзди запроектовано шириною 15,0 та 9,5м в червоних лініях.

Ширина двох-смугової проїзної частини внутрішньо-квартального проїзду складає 6,0 м. Радіуси заокруглення перехресть і примикань в напрямках здійснення поворотів прийняті не менше 6 м. Зі сторони забудови, вздовж проїздів, запроектовані тротуари шириною 1,5 м. Профілі вулиць див. креслення №6.

Покриття тротуарів та проїзної частини - асфальтобетонне.

Розрахункова кількість машино – місць на автостоянці тимчасового зберігання транспортних засобів, що передбачена біля торгового закладу становить 3 машино-місця згідно табл. 10.7 п.10.8.10 ДБН Б.2.2-2019. Проектна кількість машино-місць становить 11 з врахуванням місць – стоянок для людей з інвалідністю.

При проектуванні споруд транспорту керуватися ДБН В.2.3-5:2018 “Вулиці та дороги населених пунктів” та ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”.

11. Інженерне забезпечення. Розміщення інженерних мереж, споруд

Підключення проектних об'єктів до інженерних мереж міста здійснювати:

1. Електропостачання – від існуючої трансформаторної підстанції.
2. Водопостачання – від існуючої мережі господарсько-питного водопроводу, що проходить по вул. Запорізька.

3. Водовідведення – врізка в існуючу господарсько-побутову каналізацію.

4. Газопостачання – від існуючої мережі, що проходить по вул. Запорізька.

В межах проектного кварталу передбачені ділянки під: ТП – 2 шт., ГРП – 1шт.

Дані рішення розробляються на основі технічних умов відповідних експлуатаційних служб і уточнюються при розробці робочого проекту.

Санітарна очистка

В кварталі передбачено планово-поквартирну систему збирання побутових відходів відповідно до затвердженого графіка із залученням спецавтотранспорту з подальшим вивозом відходів до місця утилізації твердих побутових відходів.

12. Інженерна підготовка та інженерний захист території

Рельєф відведеної під забудову території доволі спокійний, але висота ґрунтових вод та поверхових вод потребує дещо більш уважного розгляду. Тому в східній частині ділянки план організації рельєфу запроектовано методом проектних горизонталей, решта території по дорогах методом проектних відміток. В східній, пониженій частині кварталу потрібно підняти рівень землі в середньому на 20-50см для того, щоб забезпечити нормативну глибину ґрунтових вод. Існуючі горизонталі проведені через 0,5м, проектні – через 0,1м.

Ухили по дорогам складають від 5 до 30⁰/₀₀. За таких умов найкраще робити покриття доріг з асфальтобетону.

Взам. Інв. №					
Підпис і дата					
Інв. №					
					005-21-ПЗ
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Арк. 15

Схема вертикального планування розроблена по принципу максимального збереження існуючого рельєфу з врахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схемою передбачено:

- забезпечення відводу поверхневих вод;
- збереження території від розмивання, заболочення і підняття ґрунтових вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перетинання осей вулиць і переломах поздовжнього профілю;
- створення нормальних умов для руху транспорту і пішоходів.

Відповідно до рішень генерального плану м. Дубно відведення поверхневих вод з території проектного кварталу передбачається відкритим способом (через лотки, дорожні кювети, та ін.). При влаштуванні відкритих водовідвідних пристроїв на перехресті з дорогами, вулицями, в'їздами на садиби, пішохідними доріжками, тротуарами необхідно передбачати містки або укладання труб. Відвід поверхневих вод з проїздів відбувається за рахунок поперечних ухилів проїзної частини 20 ‰.

З проектної території відведення дощових вод передбачається здійснити по рельєфу території в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

13. Комплексний благоустрій та озеленення території

Враховуючи, що зелені насадження суттєво впливають на мікроклімат території, на склад і чистоту повітря, захищають від шуму та радіації, на всій запроектованій території передбачено комплексний благоустрій, зокрема: благоустрій вулиць, проїздів та майданчиків, збереження та впорядкування зелених насаджень.

Зовнішній благоустрій ділянок житлової забудови включає в себе влаштування огорож, проїздів, доріжок, майданчиків для відпочинку, господарських майданчиків, декоративне озеленення та квіткове оформлення. Все це здійснюється господарями будинків у відповідності із загальними архітектурно-планувальними й санітарно-гігієнічними вимогами.

Озеленення земельних ділянок житлової садибної та садової забудови - фруктові сади, городні ділянки, ягідники, квітники, газони. Не допускається висадка дерев і чагарників, що мають при цвітінні пух, волокна і летюче насіння, а також хвойних порід у межах нормативних протипожежних розривів.

Тверді покриття благоустрою земельних ділянок житлової забудови виконуються штучним бетонним бруком ФЕМ або асфальтобетоном.

Під'їзди до будинків проектуються завширшки не менше 3,5 м. Звичайно вони поєднані із тротуарами.

По контуру земельних ділянок житлової забудови влаштовується декоративна огорожа та ворота з хвіртками.

					005-21-ПЗ	Арк.
						16
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

14. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання в кварталі.

За результатами аналізу сучасного стану використання території з виявленням обмежень розвитку за принципами збереження і раціонального використання земельних ресурсів, дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище з урахуванням потенційних його можливостей, дотримання санітарних нормативів встановлено, що на проектній та прилеглий територіях відсутні природі та штучні біохімічні об'єкти, що могли б привести до негативного впливу на здоров'я населення.

Територія цілком придатна для розміщення житлової та громадської забудови з облаштуванням прилеглої території та в екологічному відношенні сприятлива для перебування та відпочинку людей, паркування транспортних засобів тощо.

Для захисту підземних вод та ґрунтів передбачено влаштування асфальтобетонного покриття проїзної частини, автостоянки, підключення кварталу до централізованої водопровідної та каналізаційної мережі міста.

При організації поверхневого водовідводу на ділянках будівництва, а також на майданчиках зберігання дорожньо-будівельних матеріалів необхідно передбачати заходи, що запобігають забрудненню водоймищ та ґрунтових вод шкідливими речовинами. Захист зелених насаджень повинен здійснюватися згідно з природоохоронним законодавством. Перед будівництвом споруд та будівель необхідно зняти рослинний шар. Родючий шар повинен бути збережений для наступного використання (рекультивації).

Проектна територія повинна бути належним чином благоустроєна та озеленена. Замощення вулиць, автостоянок, проїздів – асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення, асфальтобетон.

Система збирання побутових відходів в місті переважно планово-регулярна із залученням спецавтотранспорту з подальшим вивозом відходів комунальними службами на полігон твердих побутових відходів.

Згідно методичних рекомендацій із здійснення екологічної оцінки документів державного планування (п. IV) СЕО обов'язково проводиться щодо проектів ДДП, які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону, а саме: які стосуються містобудування та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для довкілля. Згідно ЗУ «Про оцінку на довкілля» проектні підприємства не мають відноситися ні до першої ні до другої категорії видів планової діяльності, які можуть мати значний вплив на довкілля. Таким чином, даний детальний план території не потребує проходження процедури стратегічної екологічної оцінки.

					005-21-ПЗ	Арк.
						17
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

15. Протипожежні заходи та заходи цивільної оборони

Відповідно до вимог "Правил пожежної безпеки України", що розроблені Міністерством внутрішніх справ України, ДБН В.1.1 -7-2016, ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-74:2013. При визначенні планувальних рішень необхідно передбачити наступні протипожежні заходи:

- забезпечення можливості під'їзду пожежних машин до проектних будівель;
- ступінь вогнестійкості проектних будівель з умовою дотримання протипожежних розривів;
- дотриматись нормативних протипожежних відстаней між будівлями і спорудами згідно ДБН В.2.3-15:2007 (розділ 5).

Згідно генерального плану м. Дубно пожежна безпека кварталу буде забезпечуватись пожежними депо, що розташовані по вулицях Грушевського та Єсеніна на відстані, що не перевищує 3 км по дорогах загального користування.

Зовнішнє пожежогасіння запроектованих будівель та споруд передбачити від пожежних гідрантів, які встановлюються в колодязях на запроектованій водопровідній мережі на відстані не більше 150 м один від одного (див. креслення №5).

Проектні житлові будинки та господарські будівлі передбачаються III-го ступеня вогнестійкості, громадські будівлі (магазин) - II-го ступеня вогнестійкості. Протипожежні розриви між будівлями сусідніх ділянок садової забудови складають не менше 8 м. В кожному будинку встановлюються два вогнегасники типу ВП - 5.

На подальших стадіях проектування слід передбачити заходи з пожежної безпеки відповідно до вимог НАПБ А.01.001.

Розділ «Заходи цивільного захисту» розробляється за окремим проектом, по окремих об'єктах передбачених генеральним планом м. Дубно.

16. Заходи щодо реалізації детального плану території

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1-ша черга (5 років):

- 1) Прокладання вулиць, проїздів та пішохідних проходів.
- 2) Облаштування інженерної інфраструктури кварталу.
- 3) Спорудження житлових будинків та необхідних господарських споруд для обслуговування будинку та проектованої ділянки.

2-га черга (15 років):

- 1) Проведення комплексного благоустрою території кварталу.

17. Перелік вихідних даних

1. Рішення сесії Дубенської міської ради.
2. Завдання на проектування.
3. План топографічного знімання складений в масштабі 1:1000.
4. Генеральний план та план зонування м. Дубно.

					005-21-ПЗ	Арк.
						18
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

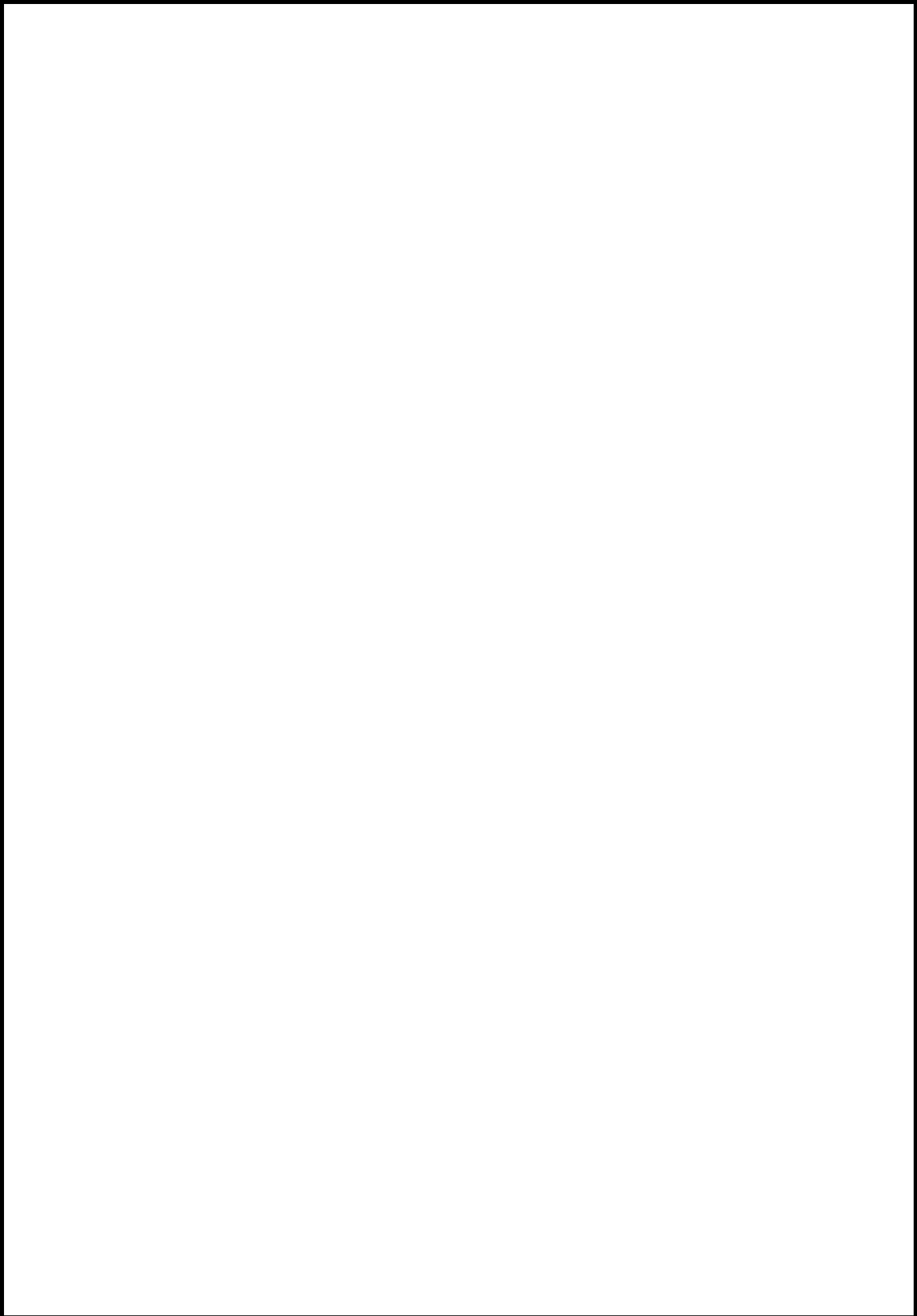
18. Основні техніко-економічні показники детального плану

Назва показників	Один. виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Розрахунковий період
1	2	3	4
Територія			
Територія в межах проекту у тому числі:	га/%	20,06	20,06/100
- житлова забудова (садибна)	"	-	12,7948/63,8
- житлова забудова (садова)	"	-	0,8007/4,0
- ділянки установ і підприємств обслуговування	"	-	0,4/2,0
- зелені насадження загального користування	"	-	-
- зелені насадження спеціального призначення	"	-	-
- інженерна інфраструктура	"	-	0,1064/0,5
- вулиці, площі в червоних лініях	"	-	4,4169/22,0
- територія земель с/г призначення	"	-	1,5412/7,7
- інші території (території загального користування)	"	-	-
Населення			
Чисельність населення, всього	осіб	-	414
Щільність населення у тому числі:	люд./га	-	21
Житловий фонд			
Житловий фонд, всього у тому числі:	тис. м ² заг. площі	-	13,8
- садибний	"	-	11,3
- садовий	"	-	2,5
Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м ² / люд.	-	33,0
- садибний	"	-	33,0
- садовий	"	-	33,0
Житлове будівництво, всього	тис. м ² / буд.	-	13,8/138
- садибний	"	-	11,3/113
- садовий	"	-	2,5/25
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
Протяжність вулично-дорожньої мережі,	км	-	3,77
Щільність вулично-дорожньої мережі	км/км ²	-	19
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автом.-ів	маш.- місць	-	-
Інженерне обладнання			
Водопостачання			
Водоспоживання, всього	м ³ /рік	-	22667,5
Каналізація			
Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /рік	-	22667,5
Електропостачання			
Споживання сумарне	кВт/рік	-	106867,3
Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	-	-
Газопостачання			

					005-21-ПЗ	Арк.
						19
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Витрати газу, всього	тис.м ³ /рік	-	-
Протяжність газових мереж (будівництво):			
Низького тиску	м	-	-
Середнього тиску	м	-	-
Теплопостачання			
Споживання сумарне	Гкал/год	-	-
Протяжність мереж (будівництво,	км	-	-
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га/ % до тер.	-	20,06
Протяжність закритих водостоків	км	-	-
Охорона навколишнього середовища			
Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-
- у тому числі озеленені	га	-	-

					005-21-ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		20



					005-21-ПЗ	Арк.
						21
Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		