



ТОВ «Земельно-аграрний центр «КАРАТ»

*Кваліфікаційний сертифікат архітектора:
серія АА № 002000 від 18.11.2013 р.*

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Об'єкт	Детальний план території під будівництво та обслуговування будівель торгівлі по вул.Шевченка, 42 на території м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області
Адреса	Кадастровий номер земельної ділянки: <u>6822110100:01:006:1660</u> вул.Шевченка, 42 м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області
Замовник та його адреса	Ізяславська міська рада Ізяславського району Хмельницької області 30300 м.Ізяслав, вул.Незалежності, буд.43

ТОВ «Земельно-аграрний центр «КАРАТ»

Кваліфікаційний сертифікат архітектора: серія АА № 002000 від 18.11.2013 р.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Об'єкт	Детальний план території під будівництво та обслуговування будівель торгівлі по вул.Шевченка, 42 на території м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області
Адреса	Кадастровий номер земельної ділянки: <u>6822110100:01:006:1660</u> вул.Шевченка, 42 м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області
Замовник та його адреса	Ізяславська міська рада Ізяславського району Хмельницької області 30300 м.Ізяслав, вул.Незалежності, буд.43

Директор

М.В. Михальчук

Головний архітектор проекту

К.О. Радзіховська

Хмельницький 2017

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Зміст	2
	Склад містобудівної документації	4
	Підтвердження ГАПа	5
серія АА № 002000	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	6
	Список авторського колективу	7
	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	8
	ПЕРЕДМОВА	9
	1. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	9
	1.1. Стислий опис природних, соціально- економічних і містобудівних умов	9
	1.2. Стисла історична довідка	10
	1.3. Оцінка існуючої ситуації: - стан навколишнього середовища; - використання території; - характеристика будівель; - характеристика об'єктів культурної спадщини; - характеристика інженерного обладнання; - характеристика транспорту; - характеристика озеленення і благоустрою; - характеристика планувальних обмежень	11
	1.4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови	13
	1.5. Характеристика інших видів використання території	14
	2. ПЕРСПЕКТИВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	14
	2.1. Пропозиції щодо встановлення режиму збудови території	15

1	2	3
	2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення)	15
	2.3. Основні принципи планувально-просторової організації території	15
	3. ПРОГНОЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ	16
	3.1. Житловий фонд та розселення	16
	3.2. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування	16
	3.3. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок	16
	3.4. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд	16
	3.5. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	17
	3.6. Комплексний благоустрій та озеленення території	18
	3.7. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	18
	4. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	18
	5. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	19
	6. ДОДАТКИ	19
	6.1. Перелік вихідних даних	19
	ДОДАТКИ	20
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ,
ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проекту

Радзіховська К.О.

Кваліфікаційний сертифікат архітектора: серія АА № 002000 від 18.11.2013 р.

травень 2017 р.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Організація, яка розробляє документацію	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ «ЗАЦ «КАРАТ»	Директор ТОВ «ЗАЦ «КАРАТ»	М.В. Михальчук	
	Головний архітектор проекту	К.О. Радзіховська	
	Архітектор	Ю.О. Трімасова	
	Архітектор	А.М. Сас	
	Технік проектувальник	І.С. Домшинська	

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території (ДПТ) під будівництво та обслуговування будівель торгівлі по вул.Шевченка, 42 на території м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області розроблений на замовлення Ізяславської міської ради згідно договору № - 4/17-05 з метою обґрунтування потреби формування земельної ділянки, що знаходиться у приватній власності гр. Микитюка Олега Дмитровича, для визначення цільового призначення з відображенням існуючого функціонального використання земельної ділянки та формування принципів планувальної організації забудови, з визначенням всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними вимогами.

ТОВ «ЗАЦ «КАРАТ» розроблено детальний план території під будівництво та обслуговування будівель торгівлі по вул.Шевченка, 42 на території м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області на підставі таких даних:

- Рішення Ізяславської міської ради Ізяславського району Хмельницької області № 20 від 11 листопада 2016 року;
- Завдання на розроблення детального плану території під будівництво та обслуговування будівель торгівлі по вул.Шевченка, 42 на території м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області;
- Топографічна основа М 1:500, виконана ТОВ «ЗАЦ «КАРАТ» в 2017 році;
- «Генеральна схема планування території України», виконана ДП Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромисто» імені Ю.М. Білоконя у 2001 році;
- «Схема планування території Хмельницької області», виконана ДП Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромисто» імені Ю.М. Білоконя у 2015 році;
- «Схема планування території Ізяславського району», виконана ДП«УкрНДПШивільсьбуд» у 1977 році з перспективою реалізації до 2000 року;
- Генеральний план м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області, виконаного Державним підприємством «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю. М. Білоконя» в 1995 році з перспективою розвитку на 10 років;
- натурні обстеження.

У проекті враховано вимоги: Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про автомобільні дороги», ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території», Земельного Кодексу України, ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання».

1. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1 Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Ізяслав - місто в Україні, центр Ізяславського району Хмельницької області. Одне з ключових міст Погорини, єдине місто в Україні, де збереглася планувальна структура часів Київської Русі, історичний центр Заславщини, постав із поєднання двох міст: Старого Заслава (перша згадка 1390 рік) і Нового Заслава (перша згадка 1579 рік).

Ізяслав розташовано в південно-східній частині Волині на Західній Україні над р.Горинню, яка творить тут обширну котловину починаючи під містом (урочище Остроня) і далі, простягаючись аж до Лонки (луг).

В цьому місці до Горині впадають дві менші річки Понора і Сошень. Водночас річки поділяють місто на ключові частини, що поєднуються між собою мостами.

На лівому, більш високому, вигіднішому для оборони, березі р.Горині розташувався Старий

Заслав (Старе місто), що з пд. зх. боку відділяє р.Сошень від Улянівки та Видумки (Висранки), а з пн. сх. боку переходить у Лабази.

На правому, нижчому березі, розташований Новий Заслав (Нове місто), поділений р.Понорою на Середмістя та Майдан. Та частина Середмістя, що розташована в низині над Понорою, зветься Кулишівкою. Середмістя тягнеться далі в напрямку шляхів на міста Славути і Шепетівку, переходячи в Любартово, Голянову (Голяннівську гору), аж поки місто не закінчується під Бабиною горою, де лежить наймолодша частина міста — Москалева могила.

Майдан же, у напрямку старосвітського косянтинівського гостинця переходить у Доси (рос. ДОС — дом офіцерських семей — домівка старшинських родин) і далі в Куток, який відрізає від колишнього військового гарнізону залізниця. У пд. зх. напрямку Майдан переходить у завод, яким закінчується, як і місто, Климівкою.

За Кулишівкою, між Середмістям, Кутком і Досами при вулиці Козацькій розкинулось Шляхенштрассе.

Ізяславська міська рада — адміністративно-територіальна одиниця та орган місцевого самоврядування в Ізяславському районі Хмельницької області. Адміністративний центр — місто Ізяслав (місто районного значення).

Ізяславській міській раді підпорядкований один населений пункт м.Ізяслав, населення якого складає 17 117 осіб (станом на 01.01.2015 р.).

Проектна ділянка розташована в межах населеного пункту, на території м.Ізяслав в центральній частині міста; на землях житлової та громадської забудови. Під'їзд до території, що розглядається під ДПТ, здійснюється з вул.Шевченка.

Абсолютні відмітки висот ділянки території опрацювання знаходяться в межах 239.20–235.57 м. Перепад відміток становить близько 4 м. Найвища точка ділянки – в її південній частині.

Ділянка згідно інженерно-геологічних вишукувань потребує геологічного дослідження.

Клімат Ізяслава характеризується як помірний і вологий, з м'якою зимою і теплим вологим літом. Середньорічна температура повітря становить +6.9°C. Найвища температура повітря спостерігається в липні-серпні. На ці місяці припадає і абсолютний максимум температури +35°C-+37°C. Найнижча температура зафіксована у січні. Абсолютний мінімум температури –35°C.

Середньорічна сума опадів становить 628 мм. Найбільша кількість опадів спостерігається у червні-липні, найменша — в кінці та на початку року.

Протягом року переважають західні та південно-західні вітри.

Середньорічна сума сонячного тепла, що надходить до земної поверхні міста становить 93 ккал/см². 87% тепла надходить влітку і весною. Найвищий показник відбивання припадає на зимові місяці, в середньому 70-75%.

КЛІМАТ ІЗЯСЛАВА

Показник	Січ	Лют	Бер	Кві	Тра	Чер	Лип	Сер	Вер	Жов	Лис	Гру	Рік
Середня температура, °С	-5,7	-4,7	-0,4	7,5	13,6	17,2	18,3	17,4	13,1	7,0	2,0	-2,6	6,9
Норма опадів, мм	31	32	34	43	59	78	89	75	56	50	47	34	628

Джерело: Шепетівська метеостанція

Сейсмічність ділянки приймати згідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» на основі інженерно-геологічних розвідувань.

1.2 Стисла історична довідка

Ізяслав – одне з найстародавніших міст Хмельниччини. Внаслідок роздроблення Київської Русі в середині XIIст. на удільні князівства територія, де розташоване місто, ввійшла до складу Галицько-Волинського князівства. У XIVст. Ізяслав став володінням князів Острозьких. Їх право на Ізяслав підтверджено грамотою короля Польського Владислава Ягайла і великого князя Литовського Вітовта. В другій половині XIV ст. Ізяслав входить до

складу Литви, а після Люблінської унії 1569 р. – Речі Посполитої. В XV- XVI ст. через кожні 10-20 років Волинь піддавалась нападу татар. Зафіксовано напади татар на Ізяслав в 1491 р., бої під стінами міста між польським військом і татарами у 1534 і 1537 роках. Великі спустошення було вчинено тарами на околицях Ізяслава в 1618 р. На той час тут споруджено костел та монастир отців бернардинів, а місто перейшло до рук князів Заславських (молодше відгалуження роду Острозьких).

Ізяслав в XVII ст. стає значним торговим і господарським центром півдня Волині. За Андрусівським перемир'ям 1667 року Ізяслав відійшов до Польщі. Частина населення, рятуючись від утисків князів Заславських, а з 1673 р. – Сангушків, тікала в інші райони. Особливо тяжких спустошень місту завдали напади татар в 1684-х, 1690-х та 1698-х роках.

З переходом міста у власність князів Сангушків місто вступає у нову фазу свого розвитку. З середини XVIII століття розпочинається активна розбудова Нового Міста на правому березі річки Горині. Королівським привілеєм 1754 року місту надається магдебургське право.

Після возз'єднання Правобережної України Лівобережною, у складі Російської імперії протягом 1793 – 1795 рр. місто було центром Ізяславського намісництва. Пізніше місто стало повітовим центром Волинської губернії. В Ізяславі перебували повітові установи, чималий штат чиновників, розміщувався гарнізон урядових військ.

На початку XX ст. в провінційному Ізяславському повіті існувала паперова фабрика, 6 друкарень, в тому числі 2 в Ізяславі. На той час в місті мешкало 14.5 тисяч населення, в Ізяславському повіті – понад 235 тисяч.

1.3 Оцінка існуючої ситуації

Ділянка, яка розглядається даним детальним планом, знаходиться в центральній частині населеного пункту.

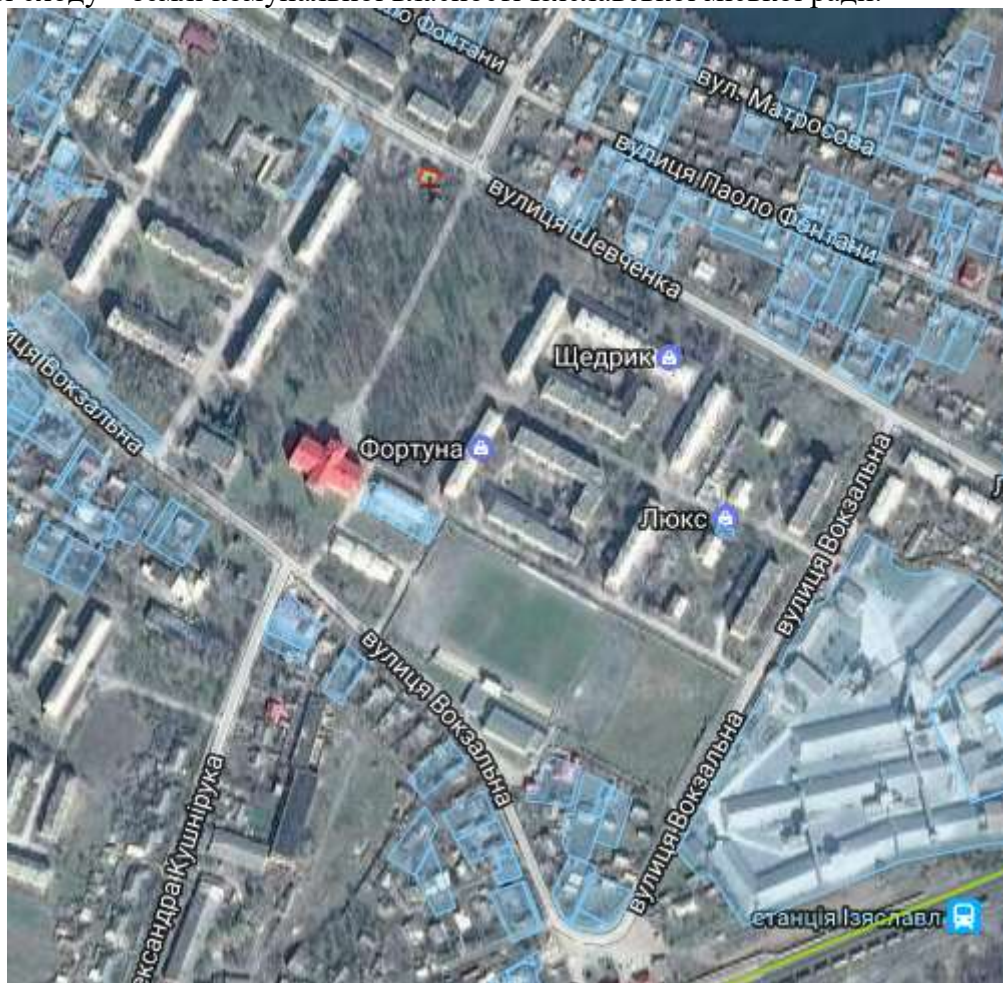


Ділянка (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) перебуває у приватній власності гр. Микитюка Олега Дмитровича, знаходиться на рівнинній території, зі спокійним рельєфом. Конфігурація даної ділянки, має форму наближену до квадрата.

Ділянка межує:

- з півночі – землі загального користування (проїзд);
- із заходу – землі комунальної власності Ізяславської міської ради;

- з півдня – землі комунальної власності Ізяславської міської ради;
- зі сходу – землі комунальної власності Ізяславської міської ради.



Площа ділянки, що розглядається під ДПТ, складає 0.0093 га.

- Стан навколишнього середовища

В даний момент на території проектування та в її околицях відсутні промислові складські та комунальні об'єкти, що можуть здійснювати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна охарактеризувати, як добрий.

- Використання території

На даний час територія проектування використовується за цільовим призначенням.

- Характеристика будівель

На момент розроблення ДПТ на ділянці проектування знаходиться будівля магазину універсального асортименту.

- Характеристика об'єктів культурної спадщини

Відомості щодо розміщення об'єкта у межах зон охорони пам'яток культурної спадщини відсутні. Земельна ділянка розташована за межами об'єктів культурної спадщини та не входить до територій історичного ареалу м.Ізяслав.

- Характеристика інженерного обладнання

Поряд з ділянкою проектування проходить самопливна каналізаційна мережа

комунальної каналізації та централізований водопровід. Також будівля магазину, що на території проектування підключена до мережі електропостачання.

Відомості про інші інженерні мережі, які, можливо, підведені до ділянки проектування - відсутні.

- Характеристика транспорту

Основний під'їзд до ділянки, що проектується, здійснюється вулиці Шевченка.

- Характеристика озеленення і благоустрою

Благоустрій ділянки проектування представлений твердим (асфальтовим) покриття.

Слід зазначити, що територія опрацювання ДПТ в цілому потребує комплексного облаштування та формування благоустрою.

- Характеристика планувальних обмежень

На ділянці, що проектується, виявлені наступні планувальні обмеження:

1) в межах території проектування:

- межа ділянки проектування;
- відстані від найближчих підземних інженерних мереж (самопливна каналізаційна мережа комунальної каналізації та централізований водопровід) відповідно до ДБН 360-92** додаток 8.1 (обов'язковий), враховано пункт: водопровід і напірна каналізація:
 - до фундаментів будинків і споруд - 5 м;
 - до фундаментів огорож підприємств, естакад, опор контактної мережі і зв'язку, залізниць - 3 м.);

2) в межах території опрацювання:

- охоронна зона повітряної лінії електропередачі (ЛЕП 0,4 кВ) – 2 м;
- охоронна зона повітряної лінії електропередачі (ЛЕП 10 кВ) – 10 м;
- охоронна зона газоопроводу низького тиску – 2 м;
- охоронна зона газоопроводу середнього тиску – 4 м;
- ГРП (газорозподільний пункт) – 10 м;
- напірна каналізаційна мережа комунальної каналізації, самопливна каналізаційна мережа комунальної каналізації та централізований водопровід (відстані від найближчих підземних інженерних мереж відповідно до ДБН 360-92** додаток 8.1 (обов'язковий), враховано пункт: водопровід і напірна каналізація:
 - до фундаментів будинків і споруд - 5 м;
 - до фундаментів огорож підприємств, естакад, опор контактної мережі і зв'язку, залізниць - 3 м.);
- повітряні лінії зв'язку;
- підземні лінії зв'язку (відстані від найближчих підземних інженерних мереж відповідно до ДБН 360-92** додаток 8.1 (обов'язковий), враховано пункт: кабелі силові всіх напруг і кабелі зв'язку, до фундаментів будинків і споруд - 0,6 м, фундаментів огорож підприємств, естакад, опор контактної мережі і зв'язку, залізниць іт.д.));
- теплові мережі (відстані від найближчих підземних інженерних мереж відповідно до ДБН 360-92** додаток 8.1 (обов'язковий), враховано пункт: теплові мережі, до фундаментів будинків і споруд від зовнішньої стінки каналу, тунелю - 2 м);
- межа території опрацювання.

Інші планувальні обмеження відсутні.

1.4 Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови

Формування планувальної структури міста Ізяслав базується на рішеннях, закладених Генеральним планом міста Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища.

При цьому враховано:

- місце розташування ділянки, що проектується;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника - Ізяславської міської ради та платника (власника земельної ділянки - гр. Микитюка Олега Дмитровича), а також інтереси власників земельних ділянок, що знаходяться за межами ділянки проектування;
- існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру;
- сучасні тенденції у галузі архітектури та будівництва (будівель торгівлі).

За функціональним призначенням зазначена територія передбачається під розміщення територій громадської забудови (адміністративно-громадських центрів, закладів освіти, охорони здоров'я, фізкультури і спорту, культури, торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування, фінансової та ділової сфери, науково-дослідних та проектних організацій, культових споруд тощо).

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Категорія земель за функцією використання: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

За проектом цільове призначення ділянки:

- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Забудова на ділянці зберігається та потребує перебудови.

1.5 Характеристика інших видів використання території

Крім розташування будівлі торгівлі (магазину), інших видів використання територій не передбачено.

2. ПЕРСПЕКТИВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

На основі комплексної оцінки території, з врахуванням раніше розробленої містобудівної документації, даним детальним планом території прийнято рішення, щодо комплексного розвитку території проектування із розташуванням будівлі торгівлі (магазину).

З метою всебічного і ґрунтового аналізу та об'єктивних висновків був проаналізований Генеральний план міста Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області, проведено огляд в натурі території проектування.

Так, в ході даного аналізу, було визначено за доцільне розміщення будівлі торгівлі (магазину) та його перебудові з розширенням на проектній земельній ділянці. Головною метою розроблення даного ДПТ - є обґрунтування можливості будівництва, а саме добудова до існуючої будівлі торгівлі (магазину) по вул.Шевченка, 42 в м.Ізяслав Хмельницької області. За містобудівною ситуацією територія, яку власник земельної ділянки отримав на добудову, частково потрапляє в охоронну зону від водопроводу та каналізації, що не підлягає забудові. В робочому процесі виявлено невідповідність даних обмінного файлу Державного земельного кадастру, де не внесені у повному обсязі обмеження та обтяження згідно Класифікатора обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок затвердженим наказом № 643 від 29.12.2008 р. Держкомземом. Враховуючи вищезазначене даним ДПТ визначено, що територія, яка потрапляє в охоронну зону водопроводу та каналізації, а саме 5 м та 3 м, не підлягає забудові.

2.1 Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

На підставі комплексного аналізу існуючої містобудівної ситуації та чинної містобудівної документації детальним планом територія проектування віднесена до зони громадсько-ділової загальноміського значення Г-5.

Проектним рішенням при розробленні ДПТ встановлено: не задіяні під забудову території на перспективу визначені, як території благоустрою та зелених насаджень, які не підлягають забудові.

Режим забудови території повинен відповідати вимогам ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011.

2.2 Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення)

Зона призначена для розташування об'єктів торгівлі (магазинів, торговельних комплексів), ринкових комплексів. Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

Переважні види використання території:

- магазини, торговельні та ринкові комплекси;
- готелі, центри обслуговування туристів;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення.

Супутні види використання території:

- адміністративні споруди, офіси;
- банки, відділення банків;
- юридичні установи;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- парки, сквери, бульвари.

Допустимі види використання території (потребують спеціального дозволу або погодження):

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- громадські вбиральні;
- пожежні депо;
- стаціонарні малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

2.3 Основні принципи планувально-просторової організації території

Основні принципи планувально-просторової організації території базовані на:

- врахуванні існуючої мережі житлово-громадської забудови та транспортної інфраструктури;
- побажаннях та вимогах замовника – Ізяславської міської ради, визначених у завданні на розроблення ДПТ та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні інтересів власників суміжних земельних ділянок;
- зміні цільового призначення земельна ділянка не підлягає, але необхідно доповнити у

повному обсязі обмеження та обтяження згідно Класифікатора обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок затвердженим наказом № 643 від 29.12.2008 р. Держкомземом.

Параметри кожного проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови) визначається містобудівним розрахунком з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

Майнові права на проект детального плану території належать Замовнику, авторські - Розробнику ДПТ.

3. ПРОГНОЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ

3.1 Житловий фонд та розселення

Житлової забудови на ділянці проектування ДПТ не передбачається.

3.2 Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

Даним проектним рішенням передбачено розташування на земельній ділянці будівлі торгівлі (магазин).

Система обслуговування робочого персоналу будівлі торгівлі передбачено згідно внутрішніх правил складених власником магазину, що не суперечать законодавству.

3.3 Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок

Існуюча транспортна структура м.Ізяслава забезпечує стабільне транспортне сполучення ділянки проектування, як в межах міста, так і з населеними пунктами, що знаходяться в безпосередній близькості.

Основний під'їзд до ділянки, що проектується, здійснюється з вул.Шевченка.

Згідно із Законом України «Про автомобільні дороги»:

- Державну політику і стратегію розвитку всіх видів автомобільних доріг на території України здійснює центральний орган виконавчої влади у галузі транспорту.

3.4 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

- Водопостачання

На час розроблення ДПТ існуючий магазин продовольчих товарів не облаштований необхідним санітарно-гігієнічним обладнанням та не підключений до централізованої мережі водопостачання м.Ізяслав.

За потреби водопостачання технічної та питної води буде здійснюватись з резервуарів. В резервуари передбачено підвіз води, що 2-ві доби, щоб не було застою.

Другим варіантом може бути підключення, до централізованої мережі водопостачання м.Ізяслав, за технічними умовами експлуатуючої організації.

Системи трубопроводів холодної і гарячої води мають бути запроектовані з металополімерних труб Ø 16-20 мм. Прокладаються трубопроводи по стіні.

На ввіді водопроводу передбачається пристрій для вимірювання витрат води.

Для уловлювання стійких механічних домішок (у тому числі феромагнетиків) перед лічильником води встановлюється магнітний фільтр ФММ20.

- Водовідведення

Побутова каналізація

На час розроблення ДПТ існуючий магазин продовольчих товарів не облаштований необхідним санітарно-гігієнічним обладнанням та не підключений до централізованої мережі водовідведення м.Ізяслав.

Проектними рішеннями ДПТ передбачається підключення до централізованої мережі водовідведення м.Ізяслав, за технічних умовами експлуатуючої організації.

Система побутової каналізації призначена для відводу стічних вод від санітарно-технічних приладів будівлі. Трубопроводи мають бути запроектовані з безнапірних ПВХ труб.

Відведення стічних вод передбачений з туалету самопливом в каналізаційний стояк діаметром 100 мм.

Типи санітарно-технічного обладнання та трубопроводів є рекомендованими. Придбані труби і санітарно-технічне обладнання повинні мати гігієнічний сертифікат і сертифікат відповідності, виданий державними органами.

Дошова каналізація

Для відведення поверхневих стоків з території земельної ділянки, враховуючи рельєф місцевості, передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою. Відведення атмосферних вод від будинків забезпечується виконанням вертикальної прив'язки та вимощення.

Джерел забруднення поверхневих стоків нафтопродуктами та іншими забруднюючими речовинами на території проектування немає.

- Теплопостачання

Опалення будівлі магазину, що потребує перебудови, за потреби пропонується здійснювати електричним автоматизованим водогрійним котлом. Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проектування.

- Електропостачання

Електропостачання проектної забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи міста Ізяслав згідно технічних умов експлуатаційних служб.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних етапах проектування.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проектуванні та будівництві об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема огорожуючи конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

- Протипожежні заходи

Для забезпечення пожежної безпеки проектної забудови містобудівною документацією передбачається використання існуючого пожежного депо, яке розташовується в м. Ізяслав, по вул. Миколи Микитюка, 106, за 2,5 кілометрів від проектованої території, а також пожежних депо, що передбачаються проектними рішеннями (нового Генерального плану м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області) в безпосередній близькості до проектної земельної ділянки.

3.5 Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору

Інженерна підготовка території виконується з метою поліпшення санітарно-гігієнічних

умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах з раціональним балансом земляних робіт таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та просадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Поверхневі води відводяться з територій відкритим способом через проектні канали до понижених місць.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (на перспективу).

3.6 Комплексний благоустрій та озеленення території

При розробленні даного ДПТ передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій вулиць та проїздів, влаштування тротуарів, доріжок, збереження та впорядкування зелених насаджень. Обов'язковий перелік елементів благоустрою для виробничих територій повинен відповідати вимогам пунктів 5.4.3, 5.4.4 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

3.7 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на сусідні ділянки.

Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на стадії ДПТ не розробляються. Даний розділ виконується в комплексі при розробленні Генерального плану м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області.

4. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Черговість реалізації ДПТ:

- затвердження ДПТ рішенням сесії Ізяславської міської ради;
- розроблення містобудівного розрахунку;
- отримання декларації про початок будівельних робіт;
- реєстрація декларації про початок будівельних робіт;
- інженерна підготовка території;
- будівництво дорожньої-транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури.

Будівництво передбачено за кошти забудовників.

Примітка: Згідно ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011р. № 555.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» стаття 19 пункту 7: Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу.

Відповідна міська рада забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Пункту 8: Детальний план території в межах населеного пункту розглядається і затверджується відповідною міською радою протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території не підлягає експертизі.

5. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ пор.	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний етап 7 років
1	2	3	4	5
	Територія			
	Територія в межах проекту у тому числі:			
	- площа території житлової та громадської забудови	га	0.00930	0.00930
	- територія під будівлі і споруди	га	0.00484	0.00774
	- площа території з твердим покриттям	га	0.00446	0.00156

6. ДОДАТКИ

6.1 Перелік вихідних даних

При розробленні ДПТ використані наступні матеріали:

- генеральний план м.Ізяслав Ізяславського району Хмельницької області;
- топографічна основа, виконана у М 1:500;
- результати натурних обстежень;
- Рішення Ізяславської міської ради Ізяславського району Хмельницької області № 20 від 11 листопада 2016 року;
- завдання на розроблення детального плану території.

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ