

## ВСТУП

Проект *«Детальний план території для житлового будівництва жителям м. Острога - учасникам антитерористичної операції на сході України по вул. Пухова у м. Острозі Рівненської області»* розроблений згідно Рішення сесії Острозької міської ради Рівненської області від 24 червня 2016 за №175 та завдання на проектування.

Даний проект Детального плану території розроблений з метою:

- розміщення на території проектування кварталу житлової садибної забудови;
- визначення параметрів і вимог до формування забудови на даній території;
- формування принципів планувальної організації забудови;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно ДБН та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення містобудівних умов та обмежень.

Графічна частина розроблена на топографо-геодезичній основі виконаній ФОП Семенюк С.В. в 2016 році. Топографо-геодезичні роботи виконані в державній системі координат (СК-63) і Балтійській системі висот. План топографічного знімання складено в масштабі 1:1000.

Основні показники детального плану визначені на розрахунковий період - 15 років.

В ДПТ опрацьовано планувальне рішення використання території згідно завдання на проектування.

Проект розроблений згідно:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН Б.2.4-1-94 Планування і забудова сільських поселень;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДСТУ-Н Б.Б.1-1-12:2011 «Настанова про та зміст плану зонування території (Зонінг)»;
- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ		
Зм.	Кільк.	Арк	Чодок	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
						П	1	21
ГАП		К. Назаренко			12.16	Пояснювальна записка  ПП «Землебудпроект», м.Рівне		
Розробив		Л. Цястусь			12.16			
Перевірив		Р. Семенюк			12.16			
Н. контр.		К. Назаренко			12.16			

- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів».

## 1. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

### *Природно-кліматичні умови.*

Ділянка проектування знаходиться на території М. Острог Рівненської області. Територія міста розташована в південно-східній частині Рівненської області на берегах злиття річок Вілія та Горинь в межах Волинської височенної області та області малого Полісся (південна частина) Західноукраїнського краю Широколистолісової вологої теплої зони.

Клімат району помірно-континентальний з теплим і вологим літом, м'якою зимою. За даними багаторічних спостережень середньорічна температура повітря даного району становить  $+7,0^{\circ}\text{C}$  -  $7,5^{\circ}\text{C}$ . Середня температура січня - найхолоднішого місяця року  $-4,9^{\circ}\text{C}$ , найтеплішого - липня  $+18,2^{\circ}\text{C}$ .

Максимальна температура повітря досягає  $+36^{\circ}\text{C}$ , мінімальна -  $36^{\circ}\text{C}$ , але середній з абсолютних показників становить  $22-28^{\circ}\text{C}$ .

Середньорічна кількість опадів складає 569 мм/рік, розподіл їх по місяцях нерівномірний. Переважна кількість опадів випадає влітку (червні-серпні) під час інтенсивної вегетації. Проте режим опадів не характеризується стійкістю. В окремі роки сума опадів досягає 900 мм, а в деякі зменшується до 400 мм.

Відносна вологість повітря в холодний період висока. Починаючи з квітня, вдень вона знижується до 60% і навіть до 57%.

Зими в даній місцевості малосніжні. Сталий сніговий покрив з'являється в грудні. Найбільша декадна висота снігового покриву за зиму не перевищує 15-25 см. Глибина промерзання ґрунту може сягати до 80 см.

Пануючими вітрами на території міста є західні та північно-західні. середня швидкість вітру по місяцях змінюється від 3,0-4,5 м/сек влітку до 5,0-6,5 м/сек взимку.

В цілому кліматичні особливості території визначаються м'яким температурним режимом, що є сприятливою умовою проживання населення.

### *Рельєф.*

Рельєф території ділянки горбистий з загальним похилом в західному та північно-західному напрямках. Висотні позначки коливаються в межах 236,8 - 208,5 м.

### *Ґрунти.*

Територія міста Острог належить до Західнолісостепової провінції Лісостепової агроґрунтової зони, де переважають чорноземи типові і опідзолені та сірі опідзолені ґрунти.

										Арк.
										2
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ				

### ***Інженерно-будівельна оцінка території.***

Територія міста не належить до сейсмічно активних зон, про що свідчить Карта загального сейсмічного районування території України (згідно ДБН В.1.1-12:2006 "Будівництво в сейсмічних районах України").

Згідно Схеми існуючих планувальних обмежень, розробленої в складі проекту Внесення змін до генерального плану м. Острог, 2013 р., ділянка проектування характеризується наступними інженерно-геологічними факторами:

- процеси затоплення території - відсутні;
- процеси підтоплення території - відсутні;
- заболочення території - відсутнє;
- техногенно-порушені території - відсутні;
- ділянки з крутизною схилів понад 15% - відсутні.

В результаті аналізу комплексу природних та інженерно-геологічних умов ділянка проектування визначена як сприятлива для забудови без попередньої інженерної підготовки

### ***Соціально-економічні та містобудівні умови.***

Ділянка проектування розташована в межах м. Острог в крайній північній його частині. Острог - місто обласного значення Рівненської області, адміністративний центр Острозького району, розташоване в північній частині Рівненської області, відстань до м. Рівне - 45 км. Залізнична станція знаходиться на відстані 15 км. від міста в с. Оженин. Місто Острог - одне з п'яти найдревніших міст України.

Ділянка проектування знаходиться в районі житлової садибної забудови, обмежена вулицями Пухова та Татарська. Місце розташування проектного кварталу досить зручне для проживання населення, оскільки хоча розташоване на окраїні міста, все ж має хороше транспортне та пішохідне сполучення з центральною частиною населеного пункту та основними закладами громадського обслуговування (торгово-побутовими заклади та установи освіти та виховання), неподалік, по вул. Татарська, знаходиться районна лікарня та поліклініка.

Наявною містобудівною документацією при розробленні детального плану території є проект Внесення змін до генеральний план м. Острог та План зонування м. Острог, які були виготовлені УДНДПМ "Діпромісто" ім. Ю.М. Білоконя в 2013 році.

Згідно проекту Внесення змін до генеральний план м. Острог проектний квартал відноситься до ділянки проектування "Північна -II". Це територія розташування житлової садибної забудови та громадської забудови.

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
							3
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

## 2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

### ***Використання території.***

На даний час територія в межах проектування використовується для городництва і є землями запасу міста Острог.

### ***Стан навколишнього середовища.***

На північ від території проектування знаходиться ділянка виробничої території - будівельне підприємство АЗТЗ "Агробуд". СЗЗ від даного підприємства згідно схеми існуючих планувальних обмежень м. Острог становить 100 м. Північна частина проектного кварталу потрапляє під дію планувальних обмежень від виробничої території.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна охарактеризувати як добрий. В тій частині проекрованої території, яка передбачається під садибну житлову забудову, планувальні обмеження у вигляді санітарно-захисних зон, смуг відводу, прибережних смуг – відсутні.

***Характеристика будівель (по видах, поверховості, матеріалу стін, ступеню зносу).***

На території охопленій ДПТ відсутня будь-яка забудова.

### ***Характеристика об'єктів культурної спадщини.***

Згідно з Історико-архітектурним опорним планом, виготовленим науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень, за територіальним і розпланувальним розвитком територія проектного кварталу відноситься до IV етапу або сучасної межі - друга половина XX - початок XXI ст.

Згідно з Історико-архітектурним опорним планом об'єкти культурної спадщини в межах ДПТ - відсутні, ділянка ДПТ знаходиться в зоні охорони археологічного культурного шару III категорії.

### ***Характеристика інженерного обладнання.***

Згідно геодезичного знімання, наданого замовником, на території опрацювання наявні наступні інженерні мережі:

- повітряні: лінії електропередач 10 кВ, 35 кВ;
- підземні: газопровід середнього тиску.

### ***Характеристика транспорту.***

Територія опрацювання не має сформованої вулично-дорожньої мережі, проїзди - ґрунтові.

Доступ до території проектування здійснюється з існуючої житлової вулиці Пухова та магістральної вулиці Татарська.

### ***Характеристика озеленення і благоустрою.***

Зелені насадження на території опрацювання представлені луговою рослинністю, поодинокими деревами.

										Арк.
										4
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ				

**Планувальні обмеження.**

На території проектування діють наступні планувальні обмеження:

1. Санітарно-захисна зона, розміром 100 м, від виробничої території, розташованої на схід від проектного кварталу.
2. Охоронні зони інженерних мереж:
  - для ЛЕП 10 кВ - 10 м в кожную сторону, ЛЕП 35 кВ - 15 м в кожную сторону;
  - для газопроводу середнього тиску - 4 м в кожную сторону.

*Територія ділянки кварталу межує:* на півночі – з землями виробничої території та землями сільськогосподарського призначення; на сході – з землями існуючої житлової забудови; на півдні – з землями існуючої житлової забудови та землями сільськогосподарського призначення; на заході - з землями сільськогосподарського призначення.

*Детальний план території розробляється з метою розміщення на території проектування кварталу житлової садибної забудови, визначення параметрів і вимог до формування забудови на даній території, визначення містобудівних умов та обмежень забудови.*

### **3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ПО ФУНКЦІОНАЛЬНОМУ ПРИЗНАЧЕННЮ. РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ І ЗА РАХУНОК РЕКОНСТРУКЦІЇ. СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ**

Північна частина ділянки детального плану потрапляє під дію планувальних обмежень від промислового підприємства. Згідно плану зонування м. Острог дана територія віднесена до зони зелених насаджень спеціального призначення. Допустимі види використання даної зони передбачають можливість розміщення на ній таких об'єктів, як підприємства громадського харчування та торговельні комплекси. Тому детальним планом запропоновано розмістити на даній території підприємство громадського харчування та торгово-побутовий комплекс.

Решта території вільна від дії планувальних обмежень, крім охоронних зон інженерних мереж, та згідно генерального плану м. Острог передбачає розміщення житлової забудови садибного типу та громадської забудови.

За функціональним призначенням територія в межах детального плану пропонується – житлова та громадська. Планово-просторові особливості забудови, яка пропонується – житлові будинки садибного типу та заклади громадського обслуговування (заклад громадського харчування та торгово-побутовий центр).

									Арк.
									5
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ			

Всі житлові садибні ділянки виділені згідно завдання - орієнтовно до 0,10 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: вздовж магістральної вулиці - 6 м; вздовж житлових вулиць та проїздів - 5 м, вздовж проектної вулиці №2 в районні проходження ПЛЕ - 9 м та 14 м (див. лист №3).

Максимальна поверховість проектних житлових будинків - 2 поверхи з можливістю влаштування мансардного поверху додатково.

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 дод. 3.1 ДБН 360-92\*\*.

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 листі "Проектний план" наведені типові варіанти забудови земельних ділянок з господарськими будівлями без утримання домашньої худоби та птиці. Взаємне розташування та форма планів будівель можуть бути уточнені при розробленні проектів забудови.

#### **4. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

В межах ДПТ передбачено наступні види використання території:

- територія житлової садибної забудови (103 проектних ділянки);
- територія громадської забудови: заклад громадського харчування та торгово-побутовий центр - в північній частині кварталу; зона відпочинку з дитячим ігровим майданчиком, спортивним майданчиком та зоною відпочинку для дорослих - в центральній частині проектного кварталу;

- зелені насадження спеціального призначення - територія в межах охоронних зон інженерних мереж;

									Арк.
									6
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата				

ЗМБП 16-03/146-ПЗ



реконструкції 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.

## **6. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ**

### ***6.1. Переважні, супутні і допустимі види використання території.***

Опираючись на ДСТУ - Н Б Б.1.1-12:2011 територію проектування умовно можна поділити на наступні функціональні зони:

***Ж - 1 – зона житлової садибної забудови;***

***Г-6 - зона громадської забудови - торгівельна зона.***

***Ж - 1*** Зона призначається для розміщення одноквартирних житлових будинків садибного типу до двох поверхів включно із земельними ділянками. Зона створюється на основі ділянок проектної житлової забудови.

#### *Переважні види використання:*

– окремі житлові будинки садибного типу.

#### *Супутні види дозволеного використання:*

– вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);

– окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;

– сади, городи;

– бані, сауни (за умов каналізування стоків);

– теплиці та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН 360-92\*\* та при дотриманні санітарних норм);

– об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, пожежні водойми);

– зелені насадження загального користування;

– дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, майданчики для відпочинку дорослих;

– господарські майданчики;

– автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;

– провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки.

#### *Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

– об'єкти інженерної інфраструктури необхідні для функціонування зони.

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

																				Арк.	
																					8
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата																

ЗМБП 16-03/146-ПЗ



**Г-6** Зона призначається для розміщення об'єктів торгівлі.

Переважні види використання:

- заклад громадського харчування;
- торгово-побутовий комплекс.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):

- об'єкти інженерної інфраструктури необхідні для функціонування зони;
- громадські вбиральні.

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

**6.2. Містобудівні умови та обмеження (рекомендовані).**

Містобудівні умови та обмеження для житлової садибної забудови:

1. Площа земельної ділянки: згідно завдання на проектування – до 0,10 га.
2. Гранична допустима висота: згідно з ДБН 360-92\*\* п. 3.19\*, 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 з можливістю влаштування мансардного поверху додатково, 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 50%).

4. Максимально допустима щільність населення: згідно ДБН 360-92\*\* п. 3.2, табл. 3.1 та дод. 3.2\* .

5. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній / ліній регулювання забудови: **житлові будинки мають бути розміщені з відступом від червоної лінії магістральної вулиці - 6 м, від червоних ліній житлових вулиць та проїздів -5 м, від червоної лінії проектної житлової вулиці №4 в районні проходження ПЛЕ - 9 м та 14 м (див. лист №3).**

6. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони охорони): **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

										Арк.
										9
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ				

господарськими будинками і спорудами згідно ДБН 360-92\*\* додаток 3.1 та з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції (*від межі сусідньої ділянки до основної будівлі – 4 м, в окремих випадках при погодженні управління архітектури – 1 м; від межі сусідньої ділянки до господарських та інших будівель – 4 м, окремо розміщеного гаражу – 4 м, в окремих випадках при погодженні управління архітектури – 1 м*).

8. Зони охорони інженерних комунікацій: *згідно ДБН 360-92\*\* додаток 8.1, 8.2.*

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): *заощення проїздів – асфальтобетон, тротуарів – ФЕМ або природний камінь, забезпечити територію кварталу зовнішнім освітленням.*

11. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: *прокладення проїздів з дотриманням допустимого повздовжнього ухилу, див. лист №5.*

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. Остроз територія проектного кварталу не знаходиться в охоронних зонах, зонах регулювання забудови об'єктів культурної спадщини.*

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 «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**

Проектне рішення детального плану території базоване на:

- врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- врахуванні інтересів власників земельних ділянок;
- взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів населених пунктів.

Зважаючи на наміри замовника, вигідне розміщення ділянки кварталу для формування садибної забудови, детальним планом території передбачено

										Арк.
										10
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата					

раціональне розміщення садибної та громадської забудови з визначенням основних регламентів:

*Планувальні регламенти.*

Планувальним регламентом передбачається:

- визначення принципів планувальної структури території, що розглядається для забезпечення транспортного обслуговування об'єктів проектування, забезпечення місцями для паркування громадської забудови;
- 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 садибної забудови та громадської забудови.

## **8. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ**

Згідно розробленого детального плану на території опрацювання передбачається 103 нових ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків.

Для розрахунку кількості мешканців приймається коефіцієнт сімейності 3. Прийнято показник 3 мешканця на одну ділянку.

Проектна кількість мешканців становитиме:

$$103 \times 3 = 309 \text{ мешканців.}$$

Відповідно на території проектування проживатиме 309 мешканці.

Загальний житловий фонд орієнтовно становитиме:

$$103 \times 100 = 10300 \text{ м}^2 \text{ загальної проєктної житлової площі.}$$

## **9. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ**

Обслуговування населення кварталу проєктної житлової забудова садибного типу передбачено від проєктної громадської забудови, розміщеної на території сусідніх кварталів та території проєктного кварталу. Таке рішення було закладене генеральним планом м. Острого (2013 р.) Так проєктний квартал буде обслуговуватись наступними закладами громадського обслуговування:

– проєктний навчально-виховний комплекс, який розміщується на території сусіднього кварталу - ділянка "Північна II". Згідно генерального плану м. Острого комплекс включає: дошкільний навчальний заклад розрахований, згідно генерального плану м. Острого, на 180 місць та загальноосвітню школу на 100

							ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
								11
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата			

учнів. Радіус обслуговування садочка охоплює практично всю територію проектного кварталу. Нормативний радіус обслуговування дитячого садка складає 500 м (згідно ДБН 360-92\*\* дод. 6.3). Радіус обслуговування ЗОШ охоплює всю територію проектного кварталу. Нормативний радіус обслуговування ЗОШ складає 2000 м (згідно ДБН 360-92\*\* дод. 6.3);

– торгово-побутовий комплекс запропоновано розмістити в північній частині проектного кварталу. Нормативний радіус обслуговування торгово-побутового комплексу складає 800 м (згідно ДБН 360-92\*\* дод. 6.3);

– заклад громадського харчування запропоновано розмістити в північній частині проектного кварталу поряд з торгово-побутовим комплексом. Нормативний радіус обслуговування торгово-побутового комплексу складає 800 м (згідно ДБН 360-92\*\* дод. 6.3);

Також в центральній частині проектного кварталу передбачено влаштування зони відпочинку загальною площею 0,25 га, де запропоновано розмістити:

- дитячий ігровий майданчик, площею 240 м<sup>2</sup>;
- спортивний майданчик, площею 90 м<sup>2</sup>;
- майданчик для відпочинку дорослого населення, площею 40 м<sup>2</sup>.

Поряд з зоною відпочинку передбачено влаштування автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, площею 250 м<sup>2</sup>.

Розрахунок площ майданчиків проведено згідно ДБН 360-92\*\* табл. 3.2.

Враховуючи вище зазначені показники можна вважати, що даний житловий квартал забезпечений відповідними об'єктами та установами 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 Пухова та існуючої магістральної вулиці Татарська.

Ширина вулиць прийнята згідно вимог ДБН 360 - 92 \*\* виходячи з інтенсивності руху автотранспорту і пішоходів та складу елементів, що розміщуються в межах поперечного профілю та з врахуванням проектних рішень закладених Внесенням змін до генерального плану м. Острого.

Межі вулиць і проїздів відділяються від інших територій кварталу житлової забудови геодезично зафіксованими границями – червоними лініями.

Детальним планом території прийнято наступні проектні рішення:

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
							12
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

1. Згідно Внесення змін до генерального плану м. Острог через територію охоплену ДПТ проходить проектна магістральна вулиця, шириною в червоних лініях - 30 м. Дане проектне рішення було враховане при розробленні ДПТ: положення магістральної вулиці відповідає генеральному плану, прийнята ширина - 30 м в червоних лініях (проектна вулиця №1- поперечний профіль I – I).

2. Проектні житлові вулиці (проектна вулиця №2, проектна вулиця №3, проектна вулиця №4, проектна вулиця №5) запроектовано шириною 15 м в червоних лініях ( поперечний профіль II – II).

3. Основні внутрішньо-квартальні проїзди (проектний проїзд №1, проектний проїзд №2, проектний проїзд №3) запроектовано шириною 10 м в червоних лініях (поперечний профіль III - III).

4. Другорядні проїзди (проектний проїзд №4) запроектовано шириною 6 м в червоних лініях (поперечний профіль IV - IV).

Параметри проїздів були прийняті згідно таб. 7.3 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

Ширина проїзної частини магістральної вулиці прийнята 8,5 м з урахуванням запобіжних смуг шириною по 0,5 м (див. поперечний профіль I – I), житлових вулиць - 7 м (поперечний профіль II – II), ширина двох-смугової проїзної частини основного проїзду – 5,5 м (див. поперечний профіль III - III), ширина одно-смугового проїзду – 3.5 м (див. поперечний профіль IV - IV).

Радіуси заокруглення перехресть і примикань в напрямках здійснення поворотів прийняті не менше 6 м. Зі сторони забудови, вздовж вулиць та проїздів, запроектовані пішохідні доріжки та тротуари шириною 1,0 м - 1,5 м.

Покриття тротуарів та проїзної частини – асфальтобетонне.

При проектуванні споруд транспорту керуватися ДБН В.2.3-5-2001 “Вулиці та дороги населених пунктів” та ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

## **11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ. РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД**

### ***11.1. Зовнішні мережі водопостачання та каналізації.***

Джерелом водопостачання для житлової та громадської забудови є існуючий міський водопровід Ø150мм. Водопровідна мережа є господарсько-питною-протипожежною. Водопровідна мережа виконується з поліетиленових труб високої густини класу ПЕ-100 тип SDR-17 (1,0 МПа) за ДСТУ Б.В.2.7-93-2000 і прокладається на глибині 1,6-1,8м. На водопровідній мережі влаштовуються водопровідні колодязі з розподільчими засувками, пожежними гідрантами, запірною арматурою та спускними кранами.

										Арк.
										13
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ				

Побутові каналізаційні стоки від житлової забудови садибного типу та громадських будівель відводяться самопливом проектною каналізаційною мережею в проектні каналізаційні мережі міста (згідно генерального плану м. Острог).

Проектні каналізаційні самопливні трубопроводи виконуються із двошарових поліетиленових труб Корсис згідно ТУ 2248-001-73011750-2005 за ТУ У В.2.7-25.2-32926466-002-2005. Каналізаційні колодязі виконати із збірного з/б згідно т.п. 902-09-22.84.

Водовідведення зливових і талих вод відбувається по спланованій поверхні проїздів та вулиць забудови.

Зовнішнє пожежогасіння запроектованої житлової забудови та громадських будівель передбачити від пожежних гідрантів, які встановлені з радіусом дії не більше 150м.

Згідно ДБН 360-92 “Містобудування, планування і забудова міських і сільських поселень” необхідно витримати мінімальні нормативні відстані (у просвіті) між інженерними мережами та будівлями.

Прокладання та точки під'єднання зовнішніх мереж водопостачання та каналізації уточнюються у робочому проекті після отримання технічних умов.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння: 10,0 л/с

Загальна довжина водопроводу: 2420,0 м

Загальна довжина каналізації: 2436,0 м

Річна потреба води для житлової забудови садибного типу складає: 31580,0 м<sup>3</sup>/рік.

Річна кількість стоків для житлової забудови садибного типу складає: 31580,0 м<sup>3</sup>/рік.

Річна потреба води для громадської забудови складає: 1460,0 м<sup>3</sup>/рік.

Річна кількість стоків для громадської забудови складає: 1460,0 м<sup>3</sup>/рік.

### ***11.2. Зовнішні мережі газопостачання.***

Газопостачання житлової та громадської забудови можливе від проектного газопроводу середнього тиску (до 3,0 атм) через шафовий регуляторний пункт (ШРП) (згідно генерального плану м. Острог). ШРП знижує середній тиск на низький.

Проектний газопровід низького тиску (Г1) прокладається вздовж проектних вулиць та проїздів для забезпечення потреб на опалення, господарсько-побутові потреби житлових будинків та громадських будівель. Проектні газопроводи передбачені із поліетиленових труб за ДСТУ Б.В.2.7-73.

Згідно ДБН 360-92 “Містобудування, планування і забудова міських і сільських поселень” та ДБН В.2.5-20-2001 “Газопостачання” необхідно витримати

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		14

мінімальні нормативні відстані (у просвіті) газопроводів до інженерних мереж, будинків та споруд.

Глибину прокладання поліетиленового газопроводу слід приймати не менше 1,0м до верху газопроводів або футлярів. При прокладанні під проїздними частинами доріг та вуличних проїздів - не менше 1,2м до верху газопроводів або футлярів. На висоті 400-500мм над поліетиленовими газопроводами, прокладеними без футлярів, повинна укладатися попереджувальна стрічка жовтого кольору шириною не менше 200мм з незмивним написом „Газ”.

Траси підземних газопроводів повинні бути відмічені табличками-показчиками: в забудованій частині – на стінах будинків або орієнтирних стовпчиках у характерних точках (кути повороту трас, відгалуження).

Прокладання та точки під'єднання зовнішніх мереж газопостачання уточнюються у робочому проекті після отримання технічних умов.

Для газопостачання використовується природний газ з нижчою теплотою згоряння  $Q = 8050$  ккал/кг.

Річні витрати газу для житлової забудови садибного типу визначаються за ДБН В.2.5-20:2001 розділ 3 і складають: 773,0 тис  $\text{нм}^3/\text{рік}$  (889,0 туп/рік).

Річні витрати газу для громадської забудови складають: 30,0 тис  $\text{нм}^3/\text{рік}$  (30,0 туп/рік).

Загальна довжина газопроводу:

- низького тиску (Г1) – 2279,0 м

### **11.3. Електропостачання.**

Згідно ДБН В.2.5.-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»

- п.3: 1: а) кількість котеджів з газовими плитами – 103шт

б) загальна площа на одну родину від 150  $\text{м}^2$

в) житло 3-ого виду

г) заявлена (установлена) потужність електроприймачів -20 кВт

Розрахунок за табл.3.15 ДБН В.2.5.-23-2010:

1. Заклад громадського харчування

$$P = 1,03 \text{ (кВт/місце)} \times 100 \text{ (місце)} = 103 \text{ кВт}$$

1. Торгово-побутовий центр

$$P = 0,6 \text{ (кВт/роб.місце)} \times 35 \text{ (роб.місце)} = 21 \text{ кВт}$$

Основними споживачами електроенергії будуть силові та освітлювальні струмоприймачі будівель, які входять в склад масиву забудови, а також зовнішнє електроосвітлення вулиць.

Категорія надійності електропостачання будівель -III.

Підрахунок електричних навантажень на шинах 0.4 кВ, трансформаторної підстанції ТП приведений в таблиці №1.

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
							15
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Таблиця 1.

№ п/п	Найменування електроспоживачів	К-сть	P <sub>заявл</sub> кВт	K <sub>поп</sub>	P <sub>роз/</sub> питоме, кВт	Розрахункові коефіцієнти			Потужність приведена до шин 0,4 кВ ТП		
						K <sub>одн</sub>	cosφ	tang φ	Активна P, кВт	Реактивна Q, кВАр	Повна S, кВА
	<b>ТП (проект.)</b>										
1	Житлові котеджі	103	20	0,65	13	0,14	0,92	0,43	187,5	80,6	
2	Заклад громадського харчування	1			103		0,98	0,2	103,0	20,6	
3	Торгово-побутовий центр	1			21,0		0,85	0,62	21,0	13,0	
4	Зовнішнє освітлення	62			0,1	1	0,85	0,62	6,2	3,8	
	Разом:								317,7	118,0	
	Всього з K <sub>м</sub> =0,9								286,0	106,2	305,1
	1 Тр-т 400кВА при K <sub>ст</sub> =0,76										

Джерелом електропостачання кварталу, передбачається трансформаторна підстанція з трансформатором потужністю відповідно до таблиці 1.

Житлові будинки і зовнішнє електроосвітлення масиву одержують живлення від ТП повітряними ЛЕП-0.4 кВ на з/б опорах серії 3.407-136.

Відгалуження від опор ПЛ-0.4 кВ до будинків виконується самоутримним ізольованим проводом СП-5 (або AsXS).

На запроектованих опорах 0.4 кВ передбачено встановлення світильників типу РКУ-07-100.001-У1, які управляються автоматично в функції природнього освітлення з допомогою фотореле ТП.

Загальна довжина ПЛ-0,4кВ –6000м.

Внутрішнє електрообладнання житлових будинків масиву виконується по індивідуально розробленим проектах, господарсько-побутові споруди по типових проектах.

Облік електроенергії виконується лічильниками технічного обліку, які встановлені в ТП та розрахунковими лічильниками котрі встановлені у споживачів.

Для захисту людей від ураження електричним струмом та захисту будинків і споруд від пожежі на вводах виконати встановлення пристроїв захисного відключення (ПЗВ).

											Арк.
											16
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата						

ЗМБП 16-03/146-ПЗ



Для уникнення небезпеки від ураження електричним струмом виконати заземлення (занулення) металевих частин електроустановок згідно ПУЕ-2015, ПТБ і ПТЕ, ДБН В.2.5-27-2006.

Заходи по техніці безпеки передбачаються в об'ємі "Правила технічної експлуатації електроустановок споживачів".

#### **11.4. Санітарна очистка.**

Відповідно до ДБН 360-92\*\* "Планування і забудова міських і сільських поселень" п.10.33\* питома норма накопичення твердих побутових відходів на 1 люд. на рік становить 290-300 кг у середньому по місту.

Розрахункова кількість населення проектного кварталу становить 309 чол. Отже питома вага накопичення твердих побутових відходів в проектованому кварталі становитиме:  $290 \cdot 309 = 89610$  кг в рік.

Для збору твердих побутових відходів на території кварталу виділено місця для встановлення сміттєзбірників (2 майданчика), вивіз твердих побутових відходів проводитиметься спеціалізованим автомобілем відповідно до затвердженого графіка з подальшим вивезенням на санкціоноване сміттєзвалище.

Рідкі відходи будуть відводитись централізованою системою каналізації на міські КОС.

## **12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ. ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ І ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ**

Інженерна підготовка території житлового кварталу включає в себе вертикальне планування для відводу поверхневих вод з території кварталу.

Вертикальне планування розроблено методом проектних відміток. Існуючі горизонталі проведені через 0,5 м.

Ухили по дорогах складають від 5 до 60 ‰, за таких умов найкраще робити покриття доріг з асфальтобетону, але можливе покриття бруківкою.

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;
- забезпечення видимості в плані і профілі.

										Арк.
										17
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ				

Відведення поверхневих вод з території житлового кварталу здійснюється, в основному, відкритим способом за допомогою водовідвідних лотків з бортового каменю. На проектних вулицях №4 і №5 передбачено влаштування самопливної каналізаційної мережі відведення поверхневих стічних вод, яка сполучається з проектною дощовою каналізацією, що передбачена генпланом м. Остріг. На проектній вулиці №3 та проїздах №2 і №3 передбачено влаштування напірної каналізаційної мережі, яка через насосні станції сполучається з самопливною каналізацією.

### 13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Розрахунок нормативної забезпеченості зеленими насадженнями загального користування приймається у відповідності до ДБН 360-92\*\* п. 5.4 (табл.5.1). Площа озелених територій загального користування житлових районів повинна складати 6 кв.м/чол.

Згідно генерального плану м. Острог загальна кількість озелених територій загального користування на розрахунковий етап складає 143,7 м<sup>2</sup> на 1 людину.

Генеральним планом м. Острог вздовж вул. Пухова запроектовано лугопарк. Проектний житловий квартал розміщений неподалік даної зони зелених насаджень загального користування.

Крім того на території проектного кварталу передбачено влаштування зони відпочинку з дитячим, спортивним майданчиками та майданчиком для відпочинку дорослого населення. Дану територію передбачено достатньо озеленити.

Враховуючи вище зазначені показники можна вважати, що даний житловий квартал забезпечений необхідної кількістю зелених насаджень загального користування.

Також при проектуванні даного кварталу передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій вулиць проїздів в червоних лініях, влаштування тротуарів, збереження та впорядкування зелених насаджень.

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

Озеленення земельних ділянок житлової садибної забудови - фруктові сади, городні ділянки, ягідники, квітники, газони.

Дерева і чагарники висаджуються на регламентованій табл. 5.2 ДБН 360 - 92 \*\* віддалі від будівель та меж сусідніх ділянок.

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
							18
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

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

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

Біля торгових і побутових будівель повинні влаштовуватись майданчики розміром не менше 12 x 5,5 м.

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

#### **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 проектному кварталі.

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 (рекультивациі).

#### **15. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ**

При розробленні детального плану території враховувались вимоги безпеки у відповідності з ДБН 360-92\*\*. Проектом передбачаються наступні містобудівні протипожежні заходи:

- забезпечення можливості проїзду пожежних машин до житлових та громадських будівель, доступ пожежних машин з автодрабинами та підйомників до будь-якої будівлі чи споруди при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів;
- дотримання протипожежних відстаней від житлових та громадських будівель до існуючої забудови;
- визначення місць водозабору для потреб пожежогасіння.

Згідно генерального плану м. Острого пожежні депо, які обслуговують місто, розміщуються таким чином, що радіус їх обслуговування, згідно вимог ДБН 360-92\*\*, не перевищує 3 км по дорогах загального користування і охоплює всю територію міста, в тому числі і територію проектного житлового кварталу.

Так пожежне депо розташоване ближче до центральної частини міста по вул. Чорновола на відстані 2 км від проектного кварталу. Згідно генерального

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
							19
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

плану м. Острог передбачено пожежне депо в північній частині населеного пункту, відстань до якого складе 1,8 км.

Проектні житлові будинки та господарські будівлі передбачаються III-го ступеня вогнестійкості. Протипожежні розриви між будівлями сусідніх ділянок житлової садибної забудови складають не менше 8 м.

Зовнішнє пожежогасіння запроектованої житлової забудови та громадських будівель передбачити від проектних пожежгидрантів, які розташовуються на проектній мережі водопроводу. Радіус обслуговування пожежгидранту становить 150 м (див. лист №6).

## 16. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Черговість реалізації ДПТ наступна:

### *1-ша черга (5 років):*

- а) Прокладання вулиць, проїздів та пішохідних проходів.
- б) Спорудження житлових будинків та необхідних господарських споруд для обслуговування будинку та проекрованої ділянки.
- в) Облаштування інженерної інфраструктури кварталу.

### *2-га черга (15 років):*

- а) Спорудження громадської забудови;
- б) Проведення комплексного благоустрою на території.

## 17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

*Таблиця.2.*

<i>Назва показників</i>	<i>Один. виміру</i>	<i>Значення показників</i>	
		<i>Існуючий стан 2016 р.</i>	<i>Розрахунковий період 2031 р.</i>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Територія</b>			
Територія в межах проекту у тому числі:	га/%	12,75/100	12,75/100
- житлової забудова	га/%	-	7,56/59,4
- ділянки громадської забудови	га/%	-	0,81/6,3
- зелені насадження загального користування	га/%	-	0,03/0,2
- зелені насадження спеціального призначення		-	0,64/5
- вулиці, площі в червоних лініях	га/%	-	3,58/28,1
- територія земель сільськогосподарського призначення	га/%	12,75/100	-
- інші території	га/%	-	-
<b>Населення</b>			
Чисельність населення, всього	осіб	-	309
Щільність населення у тому числі:	люд./га		40
<b>Житловий фонд</b>			

						ЗМБП 16-03/146-ПЗ	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		20

Житловий фонд	тис. м <sup>2</sup>		10,3
Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд.		33
Нове житлове будівництво	тис. м <sup>2</sup> / будинків		10,3/103
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього:	км	-	2,6
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км <sup>2</sup>	-	7,3
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	-
<b>Інженерне обладнання</b>			
<i>Водопостачання</i>			
Водоспоживання, всього	м <sup>3</sup> /рік	-	33040,0
<i>Каналізація</i>			
Сумарний об'єм стічних вод	м <sup>3</sup> /рік	-	33040,0
<i>Електропостачання</i>			
Споживання сумарне	кВт	-	286,0
Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	-	-
<i>Газопостачання</i>			
Витрати газу, всього	тис.нм <sup>3</sup> /рік	-	803,0
Протяжність газових мереж (будівництво):			
Низького тиску	м	-	2279,0
Середнього тиску	м	-	-
<i>Теплопостачання</i>			
Споживання сумарне	Гкал/год	-	-
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	-	-
<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>			
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га/ % до тер.	-	-
Протяжність закритих водостоків	км	-	-
<b>Охорона навколишнього середовища</b>			
Санітарно-захисні зони, всього	га	-	0,64
- у тому числі озеленені	га	-	-

### 18. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Рішення сесії Острозької міської ради Рівненської області №175 від 24.06.2016 р.
2. Завдання на проектування ДПТ.
3. Виколювання з Генерального плану м. Острог з нанесенням ділянки ДПТ.
4. План топографічного знімання.

											Арк.
											21
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	ЗМБП 16-03/146-ПЗ					