

Зміст пояснювальної записки.

1. Вступ
2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.
3. Стисла історична довідка населеного пункту.
4. Оцінка існуючої ситуації.
5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях.
6. Характеристика використання території.
7. Переважні, супутні і допустимі види використання.
8. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.
9. Площа забудови, поверховість.
10. Основні принципи планування і забудови території. Формування планувальної структури та архітектурної композиції.
11. Житловий фонд та розселення.
12. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.
13. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і стоянок..
14. Інженерне забезпечення території, розміщення магістральних інженерних мереж та споруд.
15. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.
16. Комплексний благоустрій з організацією зелених зон.
17. Містобудівні заходи, щодо поліпшення стану навколишнього середовища.
18. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).
19. Першочергові заходи.
20. Техніко-економічні показники
21. Додатки

Зм.	Арк.	№ док	Підпис	Дата			
					Пояснювальна записка		
ГАП	Чабак М.С.						
Розробив	Котляров Д.А.						
Перевірив	Чернецький Б.Ю.						
					Стадія	Аркуш	Аркушів
					ДПТ	2	
					ПрАТ «Рівнеінвестпроект»		

1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (Склад проекту):

I. Пояснювальна записка.

1 книга

II. Графічна частина.

7 аркушів

Склад графічної частини.

1. Схема розташування території
у планувальній структурі населеного пункту..... М 1:5000
2. План існуючого стану території. Опорний план.....М 1: 2000
3. Схема існуючих планувальних обмежень.....М 1:2000
4. Проектний план (основне креслення)М 1: 2000
5. Схема проектних планувальних обмеженьМ 1: 2000
6. Схема організації руху транспорту і пішоходів.....М 1:2000
7. План червоних лінійМ 1: 2000
6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.....М 1: 2000
7. Схема інженерних мереж, споруд
та використання підземного простору.....М 1: 2000

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		3

Пояснювальна записка

1. Вступ

Проект детального плану території правого берега Басівкутського водосховища (озера) орієнтовною площею 80 га розроблений ПрАТ «Рівнеінвестпроект» на основі рішення сесії Рівненської міської ради від 18 жовтня 2018 року № 51.29 про надання дозволу на розробку детального плану території, завдання на проектування та існуючого генерального плану м.Рівне.

Даний проект Детального плану території розроблений з метою:

- уточнення у більш крупному масштабі положень Генерального плану міста;
- внесення змін до попередньо розробленого детального плану території
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови;
- формування принципів планувальної організації забудови;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- встановлення всіх планувальних обмежень використання території згідно ДБН та санітарно-гігієнічним нормам;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання.

Графічна частина виконана на топографо-геодезичній основі. Топогеодезичне знімання території кварталу проведено ПП «Рівне експерт земля» в 2019 році. План топографічного знімання складено в масштабі 1:1000. Існуючі горизонталі проведені через 0,5м. Система координат УСК-2000.

Проект розроблений згідно:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Київ, 2019р.;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», Київ, 1996 р.;
- ДСТУ-НББ.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

При розробці ДПТ використані наступні матеріали:

- попередньо розроблений детальний план території по вулиці Чорновола в місті Рівне;
- генеральний план міста Рівне, розроблений Державним інститутом проектування міст «Діпромісто» у 2007 році;

						ПЗ	Арк.
							4
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

- план зонування м. Рівне, розроблений Державним інститутом проектування міст «Діпромісто» та затверджений в новій редакції Рівненською міською радою у 2011 р.;
- ДСТУ Б Б. 1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації», Київ, 2014 р.;
- ДБН Б.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти», Київ, 2018р.;
- кадастрові плани земельних ділянок.

Враховані санітарні норми та вимоги служб МНС, вимоги земельного законодавства.

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

Природньо-кліматичні умови

Згідно з схемою фізико-географічного районування України територія належить до південного заходу Східноєвропейської рівнини (II В3), лісостепової зони, Західно- Української лісостепової провінції, Опольського рівнинно-підвищеного ландшафту.

Природно-кліматична зона - західна частина правобережного Полісся.

Фізико-геоморфологічний район розміщення об'єкту – Луцько-Рівненська лесова слабохвиляста височина.

Характеристика інженерно-будівельних умов:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Кліматичний район за ДСТУ-Н.Б.В.1.1-27:2010 | - I |
| 2. Середньорічна температура повітря | - 7,3°C |
| 3. Абсолютна зимова температура зовнішнього повітря | - -37°C |
| 4. Абсолютна літня температура зовнішнього повітря | - +37°C |
| 5. Розрахункова температура зовнішнього повітря | - +22°C |
| 6. Сонячна радіація | - 295÷844 МДж/см ² |
| 7. Нормативне значення вітрового тиску | - 0,50 кПа |
| 8. Середня кількість опадів за рік | - 583 мм |
| 9. Відносна вологість повітря | - 79% |
| 10. Нормативна вага снігового покриву | - 1,40 кПа |
| 11. Нормативна глибина промерзання ґрунтів | - 90 см |
| 12. Сейсмічність району будівництва | - до 6 балів. |

Переважаючий напрямок вітру в теплий період року – північно-західний та північний.

Клімат району проектування помірно-континентальний з теплим вологим літом і порівняно м'якою зимою. Основними кліматоутворюючими факторами є сонячна радіація, що особливо ефективна в теплий період року, атмосферна циркуляція, що переважає в холодний період, і характер земної поверхні. Тривалість днів з температурою повітря < 8 °С - 181, із середньою температурою 0,1 °С. Приблизна дата переходу добової температури через 8 °С восени - 15.X, весною - 14.IV.

Грунти: сірі і темно-сірі опідзолені, легкосуглинкові ґрунти різного ступеню еродованості. Ґрунтоутворююча порода є лісовидні суглинки. Територія в геоморфологічному відношенні розташована в зоні Волинсько-Подільської височини, яка характерна незначними абсолютними висотами та

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		5

формами її рельєфу. Корисні копалини відсутні. Джерел хімічного забруднення території немає.

Глибина сезонного промерзання ґрунту не перевищує 1,1 м. Сніг можливий з листопада по березень, кількість днів - 78. Сніговий покрив в цілому нестійкий, що пояснюється досить частими відлигами. В середньому товщина снігового покриву у січні-лютому становить 6-9 см (максимальна до 32-39 см).

Таблиця 1 - Процент повторення напрямку вітрів

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

Згідно містобудівного районування на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов, територія відноситься до сприятливих містобудівних умов.

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.

Даний район характеризується наявністю водоносних горизонтів в відкладах палеозою, мезозою і кайнозою.

Горизонт слабо напірного типу. Верхнім водотривам є піски та суглинки четвертинного віку. У підшві горизонту водотривкі шари відсутні, тому горизонт гідравлічно зв'язаний з нижче залягаючим поліським водоносним горизонтом. Величина напору над покрівлею крейдових порід складає 6,0-17,0 м. Статичні рівні на глибинах 0,5-5,0 м. Водозбагаченість горизонту значна. Водопровідність оцінюється у 190-240 м²/добу. У якісному відношенні горизонт захищений від поверхневого забруднення потужною товщею четвертинних відкладів. У водах верхньокрейдяного горизонту вміст загального заліза перевищує гранично допустимі концентрації відповідно до ДСанПіНу 2.2.4-171-10. Водоносний горизонт для централізованого водопостачання використовується разом з водоносним горизонтом у поліських відкладах рифею, що залягає нижче.

Водоносний горизонт відкладів нижнього палеозою розповсюджений в тріщинуватих пісковицях на глибині 29-65 м. Свердловини, які розташовані в долинах рік і які відкрили води цих порід, як правило, самовиливаючі. Дебіти свердловин коливаються від 12-20 м³/год до 40 м³/год.

Підземні води палеозойських відкладів характеризуються невеликою мінералізацією, доброї якості і придатні для водопостачання.

Існуюче водопостачання базується на підземних водах свердловинами, які експлуатують води палеозойських відкладів. Води цих відкладів рекомендуються для централізованого водопостачання кварталу.

Територія кварталу знаходиться на правому березі Басівкутського водосховища, тому можливе підтоплення західної частини кварталу.

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

Враховуючи рельєф території та розташування кварталу відносно існуючих житлових кварталів на сході (житловий квартал «Щасливе» та попередньо запроєктований «Басів схил») є небезпека щодо затоплення повеневидами водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні. Територія кварталу відповідає інженерно-будівельним вимогам та цілком придатна для забудови. Екологічний стан території нормальний. Санітарні норми до кварталу витримані.

Соціально-економічні та містобудівні умови.

Ділянка проектного кварталу знаходиться в південній частині населеного пункту м. Рівне. Місто Рівне - обласний центр Рівненської області. Площа міста становить 63 км², середня висота над рівнем моря 187 м, населення 247 356 чоловік. Місто розташоване на річці Устя. Через місто проходять автошляхи Київ — Житомир — Рівне — Дубно — Львів — Чоп (М06, частина Е40), Рівне — Луцьк — Устилуг (Н22) і Старокостянтинів — Острог — Здолбунів — Рівне — Сарни — Житковичі (Білорусь) (Р05).

Економічний потенціал міста характеризується високим рівнем розвитку хімічної та харчової промисловості. Найбільшу питому вагу у галузевій структурі промисловості міста Рівного займає обробна промисловість.

У Рівному виробляється 28,7 відсотків промислової продукції області. Галузь хімічної промисловості представляє ВАТ "Рівнеазот, на якому діють виробництва азотних та фосфорних мінеральних добрив, аміаку синтетичного, сірчаної, азотної та адипінової кислот тощо. Своєю продукцією підприємство забезпечує 11 областей України. Частина продукції також експортується за межі країни. За останні роки на підприємстві освоєно випуск нових видів продукції серед яких: тукосуміші, очищена суха суміш нижчих дикарбонових кислот, силікагель, каталізatori. Якість продукції ВАТ "Рівнеазот", його торгова марка, а також безпечна технологія визнані в усьому діловому світі.

Серед провідних підприємств галузей виробництва електричного та електронного устаткування, машин та устаткування - ВАТ "Рівненський завод високовольтної апаратури", ПП Фірма «Фарматон», ТЗОВ "Акватон", МПП НВФ "Продекологія", ТЗОВ "Прометей-А", ТЗОВ НВП «Учбова техніка» ТОВ «ТК ПЛЮС», ТЗОВ «UKRBIOTAL».

Галузь металургії та оброблення металу представлена ЗАТ "Агроресурс, яке спеціалізується на виробництві опалювальної техніки та запчастин до неї; ПП фірма "Система Мрія", ПП "Патар", ТОВ "Рівнепобутприлад", ТЗОВ "Р.В.Метал Сервіс", ТЗОВ "Газотрон-Влатава".

Провідними підприємствами з виробництва неметалевих мінеральних виробів (будівельних матеріалів) в місті є: ВАТ "Завод будматеріалів", ЗАТ "Рівненський домобудівний комбінат", ВАТ "Рівненський завод залізобетонних виробів і конструкцій", ТЗОВ "Рівненський комбінат будматеріалів", ТЗОВ "Рівнекобетон", ТЗОВ "Верстатник".

В легкій промисловості діють ТЗОВ "Лінен Фореве", основною продукцією якого є лляні тканини побутового та технічного призначення, ВАТ "Рівненська фабрика нетканих матеріалів" - спеціалізується на випуску нетканих матеріалів, ЗАТ "Рівнестиль" - спеціалізується на пошитті товарів легкої промисловості.

Харчова промисловість міста представлена 11 підприємствами, в тому числі:

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		7

ВАТ "Рівненська кондитерська фабрика", ВАТ "Рівень", ВАТ "Поліссяхліб", ДП "Рівнехліб" ВАТ "Концерн Хлібпром", ТзОВ "Хлібодар", ЗАТ "Рівнеборошно", ТзОВ "Радема", ТзОВ «Оттімо» та інші.

В інші промислові виробництва входить ювелірна промисловість, яка представлена ДП "Бурштин України", що спеціалізується на виробництві високохудожніх ювелірних виробів із бурштину в золотій та срібній оправі. Функціонують магазини продуктів харчування та товарів повсякденного вжитку. Є заклади охорони здоров'я, освіти, культові споруди, пожедепо. Забезпеченням централізованих інженерних комунікацій забезпечують ПАТ "Рівнеобленерго", ПАТ "Рівнегаз" ТОВ «Рівнетеплоенерго», ОВКП ВКГ "Рівнеоблводоканал".

Житлове будівництво є актуальним на даний час і обумовлено великим попитом мешканців міста щодо будівництва індивідуальних житлових будинків, блокованої та багатоквартирної забудови. Таким чином, розвинена соціальна інфраструктура та велика кількість підприємств міста зумовила необхідність розвитку житлового будівництва в міста.

Проектна територія згідно Плану зонування міста відноситься до земель житлової забудови. В межі розробки включені також землі рекреаційного, громадського призначення та інженерно-транспортна інфраструктура. В межах зони Ж-1, допустимими видами використання є багатоквартирна забудова, що зазначено в проектних рішеннях ДПТ.

Територія, яка опрацьовується при проектуванні частково забудована громадськими будівлями, житловими будинками садибного та блокованого типів. Будова прилеглої території на сході сформована в основному багатоквартирними житловими будинками змішаної поверховості та садибами на півночі - розташована невеликими підгрупами вздовж дороги.

Забудова - традиційного периметрального планування.

На території проектування відсутні історичні ареали, пам'ятки історії та культури. В центральній частині проектного кварталу, вздовж урізу води водосховища ймовірно розташування археологічної пам'ятки, що згадується в статті про поселення культури старшої лінійно-стрічкової кераміки.

Проектом ДПТ охоплено територію, обмеженого на півночі вулицею Басівкутська, на сході - вулицею Чорновола, на півдні - вулицею Вертепна, на заході - Басівкутським водосховищем.

Частина будівель садибного типу підлягає демонтажу через аварійний стан та частково не дотримання чинних охоронних та санітарних норм, в межі яких вони потрапляють. Існуюча громадська забудова підлягає реконструкції у житлову забудову, так як радіуси обслуговування соціально-побутової інфраструктури для даної території - витримуються в межах міста.

Під'їзд до даної території здійснюється від вул. Чорновола. До садибної забудови на півдні та громадської в центрі проектного кварталу (поблизу АЗС) є існуючі заїзди з вулиці Чорновола.

3. Стисла історична довідка населеного пункту

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

Зараз район Басів Кут виглядає типово – між старими будинками зводять нові, довжелезна вулиця Басівкутська перетинається з вулицею В'ячеслава Чорновола, яка тягнеться аж до самого центру. Однак тут колись було окреме село. Перша згадка про Басів Кут датується 1429 рік. Існує декілька версій щодо походження назви місцевості. Деякі вчені схилиються до версії, що Бас – це ім'я або ж прізвисько людини, яка заснувала село, а Кут – це закуття, поселення знаходиться у куті, далеко від міста. Ще один варіант, що село належало вихідцю із Туреччини, може навіть турецькому паші. Тож місцевість почали називати Пашин Кут, назва еволюціонувала у Башин Кут, а згодом і у Басів Кут. Озеро Басів Кут є штучного погодження, розташовується воно на річці Устя. Його площа складає 98 гектарів. Біля водойми є два піщані пляжі.

Озеро – рукотворна водойма Рівного. Створено в 1960 р. на існуючому руслі річки Устя. Середня глибина 2,20 м, максимальна – 6 м. Біля водойми є два піщані пляжі. Місце для літнього відпочинку рівнян та гостей міста. Іхтіофауна водойми найрізноманітніша. Тут знайшли притулок майже всі види риб регіону, є раки.

4. Оцінка існуючої ситуації

Використання території

Вибрана територія для житлового кварталу розташована в південній сельбищній території м. Рівне і займає площу приблизно 51 га.

Входить в адміністративні межі м.Рівне і у відповідності до ст. 19 Земельного кодексу України відноситься до земель житлової та громадської забудови. Земельна ділянка, вибрана під забудову, межує:

- З заходу – водосховище Басівкутське
- Зі сходу – вулиця Чорновола
- З півдня –землі садибної житлової забудови по вулиці Вертепна
- З півночі – вулиця Басівкутська

Згідно матеріалів Державного земельного кадастру проектні земельні ділянки знаходяться в межах населеного пункту – м. Рівне.

Цільове призначення значної частини земельних ділянок – землі житлової та громадської забудови. Проте є ряд земельних ділянок із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства, які потребуватимуть зміни цільового призначення для містобудівних потреб й приведення до рішень закладених у генеральному плані та зонуванню міста.

Рельєф території – перемінний, включає складні ділянки та має ухил в південно-західному, та західному напрямку. Абсолютні позначки поверхні ділянки будівництва коливаються в межах 183,00 – 206,00 м над рівнем моря.

Згідно з Генеральним планом м.Рівне територія житлового кварталу визначена, як територія перспективної (І етап реалізації) житлової садибної та блокованої забудови. Генплан м. Рівне передбачає розвиток сельбищної зони за

						ПЗ	Арк.
							9
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

рахунок будівництва нових житлових кварталів з об'єктами обслуговування. Враховуючи вищенаведений соціально-економічний потенціал міста, виникла необхідність у будівництві багатоквартирної забудови, яка буде передбачена в північній та центральній частинах кварталу, й відмежовуватиметься від садибної блокованою, яка виконуватиме буферну роль між багатоповерховою та малоповерховою забудовами. Саме тому багатоповерхова забудова не матиме негативного впливу на існуючу садибну, оскільки будуть витримані інсоляційні та побутові розриви.

В межах проектного кварталу є ряд існуючих будівель громадського призначення:

- басейн загального користування на перехресті вулиць Чорновола та Басівкутської,
- адміністративна будівля Держрибохорони,
- спортивно-відпочинкові комплекси, які частково потребуватимуть реконструкції,
- автозаправна станція,
- кафе, яке підлягає демонтажу
- спортивні та дитячі майданчики
- об'єкти інженерної інфраструктури (енергопостачання, водопостачання, газопостачання. Каналізування тощо)

В цілому проектна територія перебуває в занедбаному стані та потребує реабілітації в центральній його частині з метою впорядкування забудови, транспортної інфраструктури та покращення стану Басівкутського водосховища.

Стан навколишнього середовища

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

Територія проектування забудована житловими та громадськими будівлями. Значна частина зайнята луговою рослинністю, чагарниками і малоцінними деревними насадженнями.

Благоустрій на більшій частині території відсутній, так як на даний час не використовується як сельбищна й характеризується незадовільним рівнем, відсутністю твердого покриття на пішохідних доріжках. Загалом територія проектування потребує реорганізації з створення внутрішніх просторів житлових утворень з відповідним озелененням та благоустроєм. Територія в межах пляжу характеризується середнім рівнем благоустрою, але також потребує реконструкції та вдосконалення із влаштуванням об'єктів відпочинкової інфраструктури.

Територія ДПТ не належить до району техногенної чи природної небезпеки і є придатною для розміщення індивідуальної та багатоквартирної житлової забудови. Запропонована для забудови територія знаходиться в місці зручного транспортного сполучення і пішохідних зв'язків, тому використання її для

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

розміщення індивідуальної та багатоквартирної житлової забудови є виправданим. Освоєння території під будівництво можливе за умови інженерної підготовки. В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний, чому сприяє значна кількість зелених насаджень навколо території проектування, на заплаві території Басівкутського водосховища.

Реалізація проектних рішень дозволить встановити прибережну захисну смугу водного об'єкта із виділенням зони зелених насаджень спеціального призначення та прокладання системи каналізаційних мереж для поверхневих стічних вод.

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

На території, охопленій ДПТ є ряд будівель та споруд:

- Спортивно-відпочинковий комплекс – потребує реконструкції
- Оздоровчо-туристичний центр (готельного типу) – потребує реконструкції
- Спортивно-оздоровчий комплекс «Будинок спортивної рибалки» - потребує реконструкції
- Житлові будинки садибного, блокового та багатоквартирного типів
- Оздоровчо-відпочинковий центр з топковою – потребує реконструкції
- Автозаправна станція малої потужності
- Об'єкти каналізування (КНС)
- Об'єкти енергопостачання (КТП, ТП)
- Об'єкти газопостачання (ГРП, ШРП)
- Об'єкти водопостачання (водозабірні свердловини)
- Кафе, яке підлягає демонтажу через незадовільний технічний стан та потрапляння в межі прибережно-захисної смуги
- Спортивні та дитячі майданчики
- Адміністративна будівля «Держрибохорони»
- Будівля басейну

Поверховість існуючої забудови – 1-6 по поверхів

Ступінь вогнестійкості – III

Суміжні території на сході (через вулицю Чорновола) забудовані багатоквартирними будинками.

Характеристика об'єктів культурної спадщини.

Дані про об'єкти культурної спадщини на території опрацювання відсутні.

В межах ДПТ виділено зону охорони археологічного культурного шару в західній частині кварталу вздовж урізу води водосховища, оскільки є згадки про поселення культури старшої лінійно-стрічкової кераміки, яку необхідно дослідити в порядку чинного законодавства.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		11

Характеристика інженерного обладнання.

На виділеній ділянці будь-які інженерна інфраструктура доволі розвинена.

В центральній частині є чотири свердловини для централізованого водопостачання. З півночі на південь проходить мережа напірної каналізації побутових стічних вод. По території проходить ряд газопроводів та силових кабелів електропостачання. Вздовж вулиці Чорновола прокладені підземні кабелі зв'язку.

Частина мереж підлягає демонтажу чи переносу в межі проектних червоних ліній вулиць. Водопровід, який проходить на заході від оздоровчо-туристичного центру (готельного типу) – поз. 2 потребує укладання у захисний футляр з метою зменшення охоронної зони до 2,5 метрів.

Мережі, які проходять по проектній земельних ділянках для будівництва багатоквартирного житлового будинку (поблизу басейну) потребують переукладання та виносу в межі червоних ліній вулиць.

Характеристика транспорту.

Головна транспортна артерія даного району- магістраль загальноміського значення - вулиця Чорновола . Виконує важливу функцію, зв'язуючи центр міста з житловими масивами та переходить в категорійну за межами міста Рівне, а саме – Т 1815 (автомобільний шлях територіального значення). Вулиці Вертепна, Пасхальна, Стрітенська, Спаська, Благовіщенська, Вознесенська, та Різдвяна – житлові міжквартальні. Територія опрацювання частково сформована існуючими вищезазначеними вулицями. Покриття даних вулиць здебільшого характеризується незадовільним станом та потребує реконструкції. До основних типів покриття віднесено – ґрунтове, щебенеve, з бетонних плит та частково асфальтоване.

Рух пасажирського громадського транспорту проходить по вулиці Чорновола.

Характеристика озеленення та благоустрою.

На проектованій території наявна лугова рослинність, поряд на прибережній смузі водосховища - територія зайнята чагарниками і малоцінними деревними насадженнями.

Зелені насадження загального користування виділені в центральній частині кварталу та відносяться до рекреаційної зони міста.

Благоустрій представлений в межах пляжної території у вигляді альтанок, малих архітектурних форм.

Планувальні обмеження.

На території діють планувальні обмеження, а саме:

50-метрова прибережно-захисна смуга Басівкутського водосховища

25-метрова санітарно-захисна зона автозаправної станції (згідно наданого висновку інституту громадського здоров'я ім.. О.М. Марзеєва)

30-метровий пояс санітарної охорони об'єктів водопостачання – водозабірних свердловин

10-метрова охоронна зона від трансформаторних підстанцій

						ПЗ	Арк.
							12
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

2-метрова охоронна зона ЛЕП 0,4 кВ
 0,6 метрова охоронна зона підземних кабелів зв'язку
 5-метрова охоронна зона водопроводу
 10-метрова охоронна зона водогонів
 5-метрова охоронна зона напірної каналізації
 3-метрова охоронна зона самопливної каналізації побутових стічних вод
 3-метрова охоронна зона самопливної каналізації поверхневих стічних вод
 10-метрова охоронна зона ГРП та ШРП
 2-метрова охоронна зона газопроводів низького тиску.

5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях.

За функціональним призначенням території, проектування передбачається під розміщення змішаної житлової забудови. Площа в межах розробки становить 51, 4016 га (див. техніко-економічні показники).

Структура забудови в межах території проектування ДПТ наступна:

1) індивідуальна житлова забудова, представлена окремо стоячим капітальними будинками та господарськими будівлями (без утримання дрібної свійської худоби).

2) житлова блокована забудова.

3) багатоквартирна житлова забудова з можливими вбудованими об'єктами комерційного призначення у перших поверхах

4) громадська забудова

Громадська та інша забудова – заклад дошкільної освіти, майданчики ігрові для дітей, майданчики для занять фізкультурою, для відпочинку дорослого населення, господарські майданчики (в т.ч. для роздільного збору відходів).

Поверховість забудови передбачена наступна:

- для житлової садибної забудови – від 1-го до 2-х поверхів з мансардою;

- для блокованої забудови – 3 поверхи з мансардою.

- для багатоквартирної – від 3 до 12 поверхів

При розробленні детального плану територія розглядається, як територія житлових кварталів з неповним комплексом громадського обслуговування, враховуючи наявність об'єктів громадського обслуговування на суміжних територіях в межах нормативних радіусів обслуговування.

Розміщення об'єктів соціальної сфери передбачається, як на територіях загального користування, на спеціально відведених ділянках, так і розміщення цих об'єктів у житлових будинках, на садибних ділянках при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		13

та наявності вільної території для забезпечення розмірів земельних ділянок під об'єкти соціально-побутового обслуговування населення.

Територія, що розглядається, являється за своїм функціональним використанням сельбищну територією і включає ділянки житлових будинків, вулично-дорожню мережу, разом з зупинками громадського автотранспорту, інженерної інфраструктури та інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Садибна, блокована та багатоквартирна забудови будуть основними структурним елементами даної сельбищної території.

Садибна забудова формується 1-2-х поверховими житловими будинками на окремих ділянках середньою площею 0,10га із вбудованими гаражами та з окремо розташованими гаражами. Проектом планується 25 ділянок садибної забудови. Блокована забудова формується 2-поверховими блокованими житловими будинками на окремих приблокованих ділянках орієнтовною площею 0,02 га в кількості 26 будинків. Багатоквартирна забудова сформована житловими будинками в центральній частині 3-6 поверховими будинками, та 8-12 поєврхів – на півночі (за басейном), яка стане домінантою даного кварталу.

В кварталі формується система житлових вулиць та проїздів. Ширина житлових вулиць в червоних лініях 15 м, а ширина проїздів - 12 м. Передбачено проїзди для пропуску пожежних машин в межах земельних ділянок багатоквартирної забудови. Відстань між проїздами, а також між зовнішніми сходами не перевищує 300 м.

На території сформовано мережу вулиць, доріг місцевого значення з покриттям із асфальтобетону та бруківки. Крім вуличної мережі сформована мережа внутрішньо кварталних проїздів. Ширина їхньої проїзної частини прийнята - 6 м, ширина тротуару 1,5 м.

Довжина тупикових проїздів не більше 150 м. Проїзна частина тупикових проїздів закінчується площадками для розвороту з розмірами 12 м х 12 м кожна. До житлових будинків передбачено проїзди на відстані не ближче 5 м від стін, придатні для проїзду пожежних машин, шириною 3,5 метри.

Передбачено озеленені ділянки із площадками для ігор дітей та відпочинку дорослих; зупинка громадського транспорту, повне інженерне забезпечення.

Протипожежні розриви між будинками прийняті у відповідності зі ступенем вогнестійкості.

Забезпечені побутові розриви між будинками : 15 та 20 метрів в залежності від поверховості та наявності вікон на кутових секціях

При визначені на розрахунковий строк обсягів та структури житлового будівництва для м. Рівного були враховані такі фактори:

проектна чисельність населення;

- наявність територій, які можливо використати для забудови;

Територія кварталу за функціональним призначенням і характером використання поділена на садибну забудову (житлову), блоковану житлову, багатоквартирну житлову, громадську та територію транспортної й інженерної інфраструктури.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		14

Проектом передбачена зона пішохідної доступності зупинок міського транспорту не більш 500м.

Житловий масив запроектований як забудова змішаної поверховості.

6. Характеристика видів використання території.

Земельна ділянка визначається для розміщення житлової забудови та соціально-побутового обслуговування населення житлового кварталу. На ділянці передбачається два типи забудови:

-малоповерхова індивідуальна забудова садибного типу -37 садиб (12 з яких - існуючі);

- блокована малоповерхова забудова –30 житлових будинки (4 з яких існуючі, після реконструкції)

- багатоквартирна середньо та багатоповерхова забудова – 40 житлових будинків (11 з яких існуючі, після реконструкції)

На території масиву розміщується проектний дитячий садок на 300 місць, заклади торгово-побутового обслуговування: магазин, кафе, фізкультурно-оздоровчі приміщення, аптеки, перукарня, відділення банку (1 операторське місце), майстерні по ремонту взуття, одягу і інші в межах перших поверхів багатоквартирних будинків

Вільну від забудови територію планується озеленити, використовуючи газони звичайного типу та насадження декоративних дерев.

Освітлення території поблизу в'їзду і будівель здійснюється відповідно до вимог ДБН В.2.5-28:2006.

Проектний квартал змішаної забудови поділений на групи житлових будинків в залежності від поверховості та типу забудови:

1- група садибної житлової забудови

2, 2А, 2Б, 2В, 2Г, 2Д - група блокованої житлової забудови

3 - група багатоквартирної житлової забудови (5-6 поверхів)

4- група багатоквартирної житлової забудови (змішаної поверховості - 3-6 пов)

5 - житловий будинок багатоквартирного типу з підземним паркінгом (8-12 пов)

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		15

7. Переважні, супутні і допустимі види використання.

Типові містобудівні умови та обмеження

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:

До першої групи забудови можна віднести зону Ж-1.

Ж-1 – Зона садибної забудови. Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків

До зони відносяться квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

Переважні види забудови земельних ділянок:

1. Одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);

2. Окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, кафе, перукарні, аптеки, об'єкти оздоровчого та побутового обслуговування, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;

Супутні види дозволеного використання:

1. Надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм.

2. Сади, городи.

3. 4. Лазні, сауни (за умов каналізування стоків).

5.7. Вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки(в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);

9. Об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);

10. Господарські майданчики.

Проектні ділянки садибної забудови запроектовані без утримання дрібної домашньої худоби.

До другої групи забудови можна віднести зону Ж-2.

Ж-2 – Зона блокованої забудови. Призначається для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку

Переважні види забудови земельних ділянок:

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

1. Окремо розміщені блоковані житлові будинки;
2. Багатоквартирні житлові будинки (блокованого типу)
3. Окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, кафе, перукарні, аптеки, об'єкти оздоровчого та побутового обслуговування, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
4. Окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Супутні види дозволеного використання:

1. Надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм.
2. Для блокованих житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
3. Для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
4. Сади, городи.
5. Лазні, сауни (за умов каналізування стоків).
6. Вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки(в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
7. Об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
8. Господарські майданчики.
9. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019

До третьої та четвертої групи забудови можна віднести зону Ж-3.

Ж-3 — зона 3-поверхових та 6-поверхових багатоквартирних житлових будинків.

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 6 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функції громадського призначення.

Переважає види використання:

1. Багатоквартирні 3- 6-поверхові житлові будинки.
2. Гуртожитки.
3. Бібліотеки.
4. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
5. Приміщення для занять спортом.
6. Дитячі дошкільні заклади.
7. Загальноосвітні школи.
8. Поліклініки, центри народної медицини, аптеки.
9. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
10. Виставкові зали.
11. Поштові відділення, телефон, телеграф.
12. Підприємства торгівлі.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		17

13. Підприємства громадського харчування.
14. Перукарні.
15. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
16. Банківські відділення.

Супутні види використання:

1. Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019

1. Спортивні зали.
2. Басейни.
3. Лікарні, госпіталі, станції швидкої медичної допомоги.
4. Навчальні заклади I – II та IV – III рівнів акредитації.
5. Адміністративні споруди.
6. Готелі.
7. Культові споруди.
8. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

До п'ятої групи забудови можна віднести зону Ж-4.

Ж-4 - зона багатоквартирних житлових будинків з кількістю поверхів від 8 до 12.

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 12 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функції громадського призначення.

Переважаючі види використання:

1. Багатоквартирні житлові будинки з кількістю поверхів від 8 до 12.
2. Гуртожитки.
3. Бібліотеки.
4. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
5. Приміщення для занять спортом.
6. Дитячі дошкільні установи.
7. Загальноосвітні школи.
8. Поліклініки, центри народної медицини, аптеки.
9. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
10. Виставкові зали, музеї.
11. Поштові відділення, телефон, телеграф.
12. Торгові комплекси.
13. Підприємства громадського харчування,
14. Перукарні.
15. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
16. Банківські відділення.

Супутні види використання:

1. Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019

3. Спортивні зали, басейни.
4. Навчальні заклади I – II та III – IV рівнів акредитації.
5. Адміністративні споруди, офіси.
6. Культові споруди.
7. Готелі.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		18

8. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

В межах розробки ДПТ виділено наступні зони, окрім житлових:

Рекреаційні зони

(П)Р-3 Рекреаційна зона озелених територій загального користування (проектна). Зона призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, сільські (міські) ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки та інші спеціалізовані парки.

Переважні види використання:

– зелені насадження загального користування: парки, у тому числі спеціалізовані;

- сади;
- бульвари;
- сільські ліси;
- сквери;
- водні поверхні;
- пляжі.

Супутні види дозволеного використання:

- допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
- майданчики для відпочинку;
- доріжки;
- ігрові дитячі майданчики;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми декоративного призначення;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- місця для стоянки легкових автомобілів (при дотриманні саннорм) для обслуговування об'єктів зони.

Зони транспортної інфраструктури

ТР-2, (П)ТР-2 Зона вулиць в червоних лініях (існуюча, проектна). Територія вулиць і доріг всіх категорій відділяється від інших функціональних територій поселень зафіксованими кордонами - червоними лініями.

Переважні види використання:

- проїзні частини (центральні і місцеві (бічні) проїзди);
- зупинки громадського пасажирського транспорту;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні);

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		19

- наземні та підземні пішохідні переходи.

Супутні види дозволеного використання:

- пішохідні та велосипедні доріжки;
- смуги руху інвалідів;
- тротуари;
- зелені насадження спеціального призначення;
- інженерні підземні і повітряні мережі;
- інші споруди транспорту та інженерних мереж;
- елементи реклами і рекламоносії;
- відкриті майдани для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- малі архітектурні форми.

Зони інженерної інфраструктури

ІН-1, (П)ІН-1 Зона інженерної інфраструктури (існуюча, проектна).

Територія розміщення головних об'єктів електромережі (існуюча, проектна).

Переважні види використання:

- головні об'єкти електропостачання;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- огорожі.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією основних споруд;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування зони;
- в охоронних зонах ПЛ напругою 110 - 220 кВ допускається за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих

будівель та споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів та під'їзд до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

ІН-2, (П)ІН-2 Зона інженерної інфраструктури (існуюча, проектна).

Територія розміщення головних об'єктів тепломережі, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації (проектна).

Переважні види використання:

- об'єкти водопостачання (водонапірні башти, свердловини, тощо);
- об'єкти газопостачання (шрп, грп);
- об'єкти каналізування (очисні споруди, локальні очисні споруди, каналізаційні насосні станції);
- об'єкти для зовнішнього пожежогасіння (насосні станції, пожежні резервуари, водойми, забірні колодязі, тощо)

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		20

- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- огорожі.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- зелені насадження спеціального призначення;
- майданчики для сміттєзбірників (за межами I-го поясу санітарної охорони свердловини);
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування зони.

Г-6, (П)Г-6 Торгівельна зона (існуюча, проектна).

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

Переважні види використання:

- заклади торгівлі;
- торгово-розважальні комплекси;
- магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- майстерні ремонту одягу, взуття, годинників, перукарні, фотоательє;
- адміністративні споруди, офіси, юридичні установи;
- поштові відділення, відділення зв'язку, банки;
- аптека;
- готелі, мотелі.

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- майданчики для сміттєзбірників;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів та гаражі;
- громадські вбиральні.

Г-4, (П) Г-4 Культурна та спортивна зона (існуюча, проектна). Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних споруд.

Зона призначена для розміщення культових та обрядових споруд.

Переважні види використання:

- басейни,
- будинки культури, клубні установи;

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

- культурно-дозвільний комплекс;
- заклади культури та мистецтва;
- бібліотеки, музеї;
- кінотеатри;
- спортивно-розважальні комплекси;
- спортзали, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- спортивні майданчики, стадіони;
- дитячі ігрові майданчики;
- бібліотеки.

Супутні види дозволеного використання:

- літні споруди для клубної роботи;
- майданчики для спортивних ігор;
- дитячі майданчики;
- кіноконцертні та танцювальні майданчики;
- допоміжні будівлі та споруди необхідні для експлуатації даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.
- споруди комунальної, інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони в цілому (при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил);
- розміщення елементів благоустрою;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Г-3-1,(П) Г-3-1. Навчальна зона. Зона шкіл та ДНЗ (існуюча, проектна).

Зона призначається для розташування закладів освіти та виховання та супутніх до них об'єктів обслуговування населення.

Переважаючі види використання:

- дошкільні навчальні заклади;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- спортивні майданчики, стадіони;
- дитячі ігрові майданчики;
- бібліотеки.

Супутні види дозволеного використання:

- допоміжні будівлі та споруди необхідні для експлуатації даної зони;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
- майданчики для сміттєзбірників;

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		22

- споруди комунальної, інженерної і транспортної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони в цілому (при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил);
- надвірні вбиральні;
- розміщення елементів благоустрою;
- будівлі роздрібної торгівлі та харчування;
- підприємства громадського харчування;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

Спеціальні зони

(П) С-4 Зона озеленення спеціального призначення (проектна).

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон.

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищ цих територій від виробничих та комунальних об'єктів. Територію зелених насаджень спеціального призначення формують навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій, в смугах відводу каналів, прибережних смуг від водних об'єктів.

Переважні види використання:

- багаторічні зелені насадження спеціального призначення;
- водні поверхні;
- квітники, газони;
- пішохідні доріжки.

Супутні види дозволеного використання:

- транспортні комунікації;
- споруди інженерної інфраструктури, інженерні мережі;
- землі сільськогосподарського призначення (за умови якщо територія не потрапляє в санітарно-захисну зону від підприємств, що забруднюють навколишнє

середовище високотоксичними речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюють вище переліченими речовинами, необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгосппроду і Міністерства охорони здоров'я України);

- майданчики для сміттєзбірників;
- ставки-відстійники.

Зони земель сільськогосподарського призначення

СВ-1 Зона земель сільськогосподарського призначення.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		23

Землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, інші землі, призначені для цих потреб відповідно до містобудівної документації про містобудівне планування розвитку територій і поселень, а також розробленої на їх основі землепорядної документації.

Переважні види використання:

- сільськогосподарські угіддя;
- лісосмути;
- внутрішньогосподарські дороги;
- багаторічні насадження;
- болота.

Супутні види використання:

- інженерні комунікації та транспортні споруди;
- земельні ділянки, що надані для ведення фермерського господарства без капітальних будівель та споруд;
- особисті підсобні господарства;
- земельні ділянки, що надані несільськогосподарським та релігійним організаціям для ведення сільського господарства;
- земельні ділянки, що надані для ведення городництва;
- земельні ділянки, що надані для сінокосіння та випасу худоби;
- будівлі та споруди необхідні для функціонування сільського господарства, які не є джерелами шкідливості;
- окремі садибні житлові будинки лише за умови наявності містобудівних розрахунків, детального плану території; при наявності особливо цінних ґрунтів виконати проект обстеження ґрунтів.

Конкретні параметри кожного проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішень ДПТ визначаються на наступних етапах проектування з відповідною ув'язкою з ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законодавством порядку.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		24

ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території правого берега
Басівкутського водосховища (проект типової форми)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

для проектування об'єкта будівництва

Індивідуальний житловий будинок

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. нове будівництво індивідуального житлового будинку на вул. Проектній в м.Рівне

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. заповнюється на наступних етапах

(інформація про замовника)

3. Детальному плану території.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 10 м (до гребня даху)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 30 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 26-27 люд/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. 3 м – до червоної лінії житлової вулиці; 8 м – до сусідніх будівель і споруд; 4 м – від межі сусідньої ділянки до основної будівлі; від межі до господарської будівлі – 1 м; від межі до окремо розташованого гаража – 1 м; забороняється розміщувати господарські будівлі (крім гаражів) з боку вулиці
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. заборона будівництва в межах санітарно-захисних зон, першого поясу санітарної охороно свердловин, прибережно-захисній смузі водосховища

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. заборона будівництва в межах : охоронних зон інженерних мереж

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

						ПЗ	Арк.
							25
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень
забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови
та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території правого берега
Басівкутського водосховища (проект типової форми)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
для проектування об'єкта будівництва

Блокований житловий будинок

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

2. нове будівництво блокованого житлового будинку на вул. Проектній в м.Рівне
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. заповнюється на наступних етапах

(інформація про замовника)

3. Детальному плану території.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки
містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 12 м (до гребня даху)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 50 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 109-112 люд/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови
відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. 3 м – до червоної лінії житлової вулиці; лінія регулювання встановлена на
відстані 3 метрів до червоної лінії житлової вулиці; 8 м – до сусідніх будівель і
споруд; 1 метр – до межі земельної ділянки, 15 метрів – побутовий розрив між
будинками

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній,
ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. заборона будівництва в межах санітарно-захисних зон, першого поясу
санітарної охороно свердловин, прибережно-захисній смузі
водосховища

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних
ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони
археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання,
охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної
охорони)

6. заборона будівництва в межах : охоронних зон інженерних
мереж

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від
об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

						ПЗ	Арк.
							26
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень
забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови
та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території правого берега
Басівкутського водосховища (проект типової форми)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

для проектування об'єкта будівництва

Багатоквартирний житловий будинок (3-6 пов)

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

3. нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на вул. Проектній в м.Рівне

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. заповнюється на наступних етапах

(інформація про замовника)

3. Детальному плану території

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки
містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 20 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 40 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450 люд/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови
відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. Будівництво можливе по червоній лінії вулиці; 15 метрів до червоної лінії вулиці Чорновола (мінімум), лінія регулювання встановлена на відстані 1 метр від межі земельної ділянки; 8 м – до сусідніх будівель і споруд (за протипожежними вимогами в залежності від ступеню вогнестійкості); 1 метр – до межі земельної ділянки, 15 метрів – побутовий розрив між житловими будинками до 4 поверхів та 20 метрів – більше 4 поверхів. До межі садибних земельних ділянок – 20 метрів

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. заборона будівництва в межах санітарно-захисних зон, першого поясу санітарної охорони свердловин, прибережно-захисній смузі водосховища

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. заборона будівництва в межах : охоронних зон інженерних мереж

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

						ПЗ	Арк.
							27
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень
забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови
та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території правого берега
Басівкутського водосховища (проект типової форми)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

для проектування об'єкта будівництва

Багатоквартирний житловий будинок (9-12 пов)

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. нове будівництво багатоквартирного житлового будинку на вул. Чорновола в м.Рівне

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. заповнюється на наступних етапах

(інформація про замовника)

3. Детальному плану території

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 40 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 30 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450 люд/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

2. Будівництво можливе по червоній лінії вулиці; лінія регулювання встановлена на відстані 1 метр від межі земельної ділянки; 20 метрів – побутовий розрив до сусідніх житлових будинків. Відстань від фасадів з вікнами багатоповерхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймати не менше 20 метрів, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти, що зводиться. До сусідніх будівель громадського призначення – 15 метрів

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. заборона будівництва в межах санітарно-захисних зон, першого поясу санітарної охорони свердловин, прибережно-захисній смузі водосховища

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. заборона будівництва в межах : охоронних зон інженерних мереж

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

						ПЗ	Арк.
							28
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території правого берега
Басівкутського водосховища (проект типової форми)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

для проектування об'єкта будівництва

Заклад дошкільної освіти на 300 дітей

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. нове будівництво дитячого дошкільного закладу освіти на вул. Проектній в м.Рівне

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. заповнюється на наступних етапах

(інформація про замовника)

3. Детальному плану території.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 10 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. до 30 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. не визначається

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. До червоної лінії вулиць – 25 метрів. Лінія регулювання встановлена на відстані 15 метрів від існуючого багатоквартирного будинку. Витримати відстані до існуючих будівель та споруд згідно протипожежних вимог, ступеню вогнестійкості (мін 8 метрів) та інсоляції.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. заборона будівництва в межах санітарно-захисних зон, першого поясу санітарної охорони свердловин, прибережно-захисній смузі водосховища.

Будівництво проводити після проведення археологічних досліджень

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. заборона будівництва в межах : охоронних зон інженерних мереж

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

						ПЗ	Арк.
							29
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови та розташованих в межах території ДПТ)

Додаток до детального плану території правого берега
Басівкутського водосховища (проект типової форми)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ

для проектування об'єкта будівництва

Каналізаційної насосної станції

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

2. нове будівництво індивідуального житлового будинку на вул. Проектній в м.Рівне

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. заповнюється на наступних етапах
(інформація про замовника)

3. Детальному плану території.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 6 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. до 60 %
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. не визначається
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

5. До червоної лінії вулиць – 6 метрів. Лінія регулювання встановлена на відстані 1 метр від межі земельної ділянки. Встановити 20 метрову санітарно-захисну зону від КНС

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. заборона будівництва в межах санітарно-захисних зон, першого поясу санітарної охороно свердловин, прибережно-захисній смузі водосховища.

Будівництво проводити після проведення археологічних досліджень

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. заборона будівництва в межах : охоронних зон інженерних мереж

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

						ПЗ	Арк.
							30
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

8. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.

Обґрунтовуючими факторами для розміщення житлової забудови є:

- ріст попиту на житло серед мешканців м.Рівне;
- непорядкований існуючий стан даної території та прилеглих до неї земель;
- дефіцит вільних територій в місті та відповідно необхідність максимально ефективного використання земельного фонду міста;
- необхідність залучення коштів у міський бюджет для реалізації програми соціально-економічного розвитку.

Виходячи з намірів замовника та містобудівних умов, опираючись на рішення генплану, даним детальним планом території опрацьовано територію, орієнтовною площею 51 га.

Режим забудови території повинен відповідати ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» ДСП-173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджених МОЗ України наказом № 173 від 19.06.1996 р. ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009.

В житловій забудові забороняється розташовувати об'єкти з шкідливими викидами, з забруднюючими речовинами.

Для перспективного розвитку житлового кварталу проектом допускається розміщення громадських центрів, об'єктів роздрібної торгівлі та побутового обслуговування у житлових будинках та садибних ділянках при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил.

Режими використання територій:

1. Для житлової садибної забудови:

Щільність населення в межах житлової забудови: при складі сім'ї у 3 люд і розмір ділянки 0,10 га щільність населення становить 26-27 осіб

Гранично допустима висота будівель:

1) для житлової забудови:

а) кількість надземних поверхів – до трьох поверхів (без урахування мансарди), з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 10,0 м.

Висота визначається без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

У разі будівництва на складному рельєфі висота визначається з урахуванням цокольного поверху.

Максимальна площа ділянки: 0,25 га

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці): 18 м.

Максимальна ширина (глибина) ділянки: 60 м.

Максимальна висота огорож: 2 м.

2. Для житлової блокованої забудови:

Щільність населення в межах житлової забудови: при складі сім'ї у 3 люд і розмір ділянки 0,02 га щільність населення становить 109-112 осіб

						ПЗ	Арк.
							31
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

Гранично допустима висота будівель:

1) для житлової забудови:

а) кількість надземних поверхів – до трьох поверхів (без урахування мансарди), з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м.

Висота визначається без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

У разі будівництва на складному рельєфі висота визначається з урахуванням цокольного поверху.

Максимальна площа ділянки: 0,05 га

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці): 6 м.

Максимальна ширина (глибина) ділянки: 15 м.

Максимальна висота огорож: 2 м.

3. Для житлової багатоквартирної забудови (змішаної поверховості):

Щільність населення в межах житлової багатоквартирної забудови: становить 450 люд/га

Гранично допустима висота будівель:

1) для житлової забудови:

а) кількість надземних поверхів – до шести включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: не більше 20,0 м.

Висота визначається без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

У разі будівництва на складному рельєфі висота визначається з урахуванням цокольного поверху.

Максимальна площа ділянки: 0,6 га

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці): 20 м.

Максимальна ширина (глибина) ділянки: 60 м.

Максимальна висота огорож: 2 м.

4. Для житлової багатопверхової забудови:

Щільність населення в межах житлової забудови: 450 люд/га

Гранично допустима висота будівель:

1) для житлової забудови:

а) кількість надземних поверхів – до 12 поверхів включно

б) висота від рівня землі: 40 метрів

Висота визначається без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

У разі будівництва на складному рельєфі висота визначається з урахуванням цокольного поверху.

Максимальна площа ділянки: 1,0 га

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці): 40 м.

Максимальна ширина (глибина) ділянки: 200 м

Максимальна висота огорож: 2 м.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		32

5. Для закладу освіти забудови:

Гранично допустима висота будівель:

Для всіх основних будівель:

а) кількість надземних поверхів: до чотирьох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м. Як виключення: шпилі, башти, флагштоки - без обмеження.

Максимальний коефіцієнт забудови: рекомендовано до 60 %, може уточнюватись містобудівним розрахунком з врахуванням розміщення транспортної та інженерної інфраструктури необхідної для функціонування конкретного об'єкту.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 45%.

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 10.7 відповідно до проектного об'єкту.

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

6. Для закладів комерційної діяльності:

Гранично допустима висота будівель:

Для всіх основних будівель:

а) кількість надземних поверхів – до чотирьох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м. Як виключення: шпилі, башти, флагштоки - без обмеження.

Максимальний коефіцієнт забудови: рекомендовано до 60%, може уточнюватись містобудівним розрахунком з врахуванням розміщення транспортної та інженерної інфраструктури необхідної для функціонування конкретного об'єкту.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 25%.

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 10.7 відповідно до проектного об'єкту.

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

6. Для об'єктів рекреаційного призначення:

Гранично допустима висота будівель:

а) кількість надземних поверхів – до чотирьох поверхів, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м.

Відсоток озеленення: багатофункціональні парки - не менше 60%, спеціалізовані - не менше 15%.

Максимальний коефіцієнт забудови: визначається детальним планом території та відповідно до перед проектних розробок згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		33

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 10.7 відповідно до проектного об'єкту.

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

7. Для об'єктів транспортної інфраструктури:

Гранично допустима висота будівель:

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

В зоні трикутника видимості гранична висота 0,5 м.

Максимальний коефіцієнт забудови: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 25%.

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

8. Для об'єктів інженерної інфраструктури:

Гранично допустима висота будівель:

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

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

9. Для об'єктів сільськогосподарського призначення:

Гранично допустима висота будівель:

а) кількість надземних поверхів – до одного поверху.

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 6,0 м.

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

10. Для об'єктів спеціального призначення (в межах санітарно-захисних зон та прибережних смуг):

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 40%.

Мінімальна площа озеленення СЗЗ в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50 %, понад 1000 м - 40 %.

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

9. Площа забудови, поверховість.

З метою оптимального архітектурно-просторового вирішення кварталу, поверховість житлової забудови центральної частини приймається до 6 поверхів включно. На перехресті вулиць Басівкутська та Чорновола – поверховість до 12 поверхів з метою виділення домінанти у кварталі та місті.

Розрахунки щодо умов містобудівного використання земельних ділянок базуються на вимогах ДБН Б.2.2-12:2019 стосовно містобудівної ємності проекрованої території наведені нижче.

Обмеженням щодо забудови даної території є забезпечення нормативних розривів між проектовою забудовою до житлових будинків (8 м), забезпечення нормативною тривалістю інсоляції - житлових кімнат 2,5 год (в т.ч. і для квартир

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		34

зблокованих будинків, оскільки їх вікна виходять на дві протилежні сторони), побутових розривів (15-20 метрів)

Дані нормативні містобудівні вимоги дотримуються.

Примітка. Відстані між будинками I і II ступенів вогнестійкості допускається передбачати менше 6 м за умови, якщо стіна вищого будинку, розміщеного навпроти іншого будинку, є протипожежною. Для багатоквартирної житлової забудови можливе зменшення протипожежних відстаней за умови дотримання нормативного протипожежного відсіку.

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

- забезпечити встановлену даним детальним планом території ширину вулиць в червоних лініях 15 м, а проїздів – 12 м ;
- гранична поверховість забудови – 2 пов – для садибної та блоковано, 6 пов. – для багатоквартирної та 12 пов. – для багатоповерхової забудови.
- при подальшому проектуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями та нормативні розриви до інженерних мереж та сміттєзбірників;
- територія об'єкту повинна бути належним чином благоустроєна, озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням. Покриття тротуарів – тротуарна плитка ФЕМ, автостоянок – асфальтобетон.

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

10. Основні принципи планування та забудови території.

Формування планувальної структури та архітектурної композиції.

Проектне рішення детального плану території базоване на :

- ❑ врахуванні існуючої мережі вулиць та проїздів;
- ❑ взаємоув'язки планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів та з рішеннями генерального плану;
- ❑ побажаннях та вимогах замовника, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи на проектом.

Виходячи з місцеположення території, визначено функціональну організацію, величину, місткість, межі основних структурно-планувальних елементів міста.

В межах території детального плану передбачається розміщення ділянок садибної житлової забудови, блокованої та багатоквартирної, а також необхідний комплекс заходів, щодо благоустрою, приведення до нормативних показників параметрів існуючих вулиць.

Проектним рішенням ДПТ не вноситься жодних змін до планувальної структури навколишніх кварталів житлової забудови, окрім встановлення колектора поверхневих вод за межами червоних ліній вулиці Чорновола.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		35

Будівництво багатоквартирної забудови, яка буде передбачена в північній та центральній частинах кварталу - відмежовуватиметься від садибної блокованою, яка виконуватиме буферну роль між багатоповерховою та малоповерховою забудовами. Саме тому багатоповерхова забудова не матиме негативного впливу на існуючу садибну, оскільки будуть витримані інсоляційні та побутові розриви. 12-поверховий житловий будинок матиме потерасове зменшення поверховості до 8 пов. що забезпечить врахування існуючого рельєфу, який також матиме ухил до існуючого водосховища.

Враховуючи існуючий рельєф, 12-поверховий житловий будинок рекомендується запроєктувати з підземним паркінгом та виїздом підземним тунелем на вулицю Басівкутська з метою зменшення автомобільного трафіку на вулиці Чорновола. Для зручності та оптимального вирішення пішохідного руху – у північній частині кварталу запроєктований підземний пішохідний перехід.

Планувальний регламент.

Планувальним регламентом передбачається:

- Визначення принципової планувальної структури території, що розглядається для забезпечення транспортного обслуговування об'єктів проектування, забезпечення місцями для паркування.
- Раціональне використання території і формування об'ємно-просторової композиції проектного житлового кварталу
- Встановлення проектованих червоних ліній
- Визначення допустимої поверховості проектованих об'єктів

Функціональний регламент.

За функціональним призначенням територія, що закріплюється за проектованим житловим будинками, даним детальним планом території віднесена до житлової забудови змішаної поверховості.

11. Житловий фонд та розселення.

Житловий фонд становитиме орієнтовно:

- 1) садибна житлова забудова: 1554 м²
- 2) блокована житлова забудова: 10217 м².
- 3) Багатоквартирна житлова забудова при середній поверховості: 65331 м²
- 4) Багатоквартирна житлова забудова при багатоповерховій забудові: поверховості: 14037 м²

Загальний житловий всього складає = **91193 м².**

- Територія проектного житлового садибного масиву складає – 2,3864 га;
- Територія проектного житлового блокованого масиву складає – 4,0247 га;

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		36

- Територія проектного житлового багатоквартирного масиву складає – 6,5265 га;

Середня житлова забезпеченість складає 21 м² на людину та +10,5 м² на сім'ю.

Загальна кількість населення становить 3622 чол., в тому числі в індивідуальній житловій забудові 111 чол., в блокованій 417 чол. та у багатоквартирній – 3094 чол.

Проектна щільність населення: 71 люд/га

Розташування і орієнтація житлових будинків має здійснюватись з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції та норм освітленості відповідно до «Санитарных норм и правил обеспечения инсоляцией зданий и территорий жилой застройки».

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

Розрахунок установ та підприємств обслуговування

Для розрахунку установ і підприємств обслуговування враховуються норми забезпеченості, які відображають соціально гарантований рівень

Нормативна величина з розрахунку на 1000 чол. населення встановлюється залежно від демографічної структури поселень, приймаючи розрахунковий рівень забезпеченості дітей дошкільними установами в межах 85%.

Території дитячих дошкільних закладів визначаються з розрахунку: 40-60 місць у садках-яслах на 1000 жителів, при місткості ясел-садів, м² на одне місце: до 80 місць - 45, більше 80 - 40.

Загальна чисельність населення кварталу : 3622 (чол.)

Приймаємо вмістимість дитячих садків з розрахунку 180 місць на 100 чол. Кількість місць у яслах-садках:

$$(3622/1000)*180=652 \text{ чол.}$$

Кількість дітей дошкільного віку (Е) визначають у % співвідношенні до всього населення . За довідковими даними міської ради та розподілу населення за віком кількість чоловіків та жінок м. Рівного віком 0-19 років становить 21,9%. Кількість дітей віком 0-5 років становить відповідно $21,9/19*5=5,76\%$.

$$Д = \frac{3622*6*0,85}{100} = 185 \text{ дітей}$$

100

Проектний заклад дошкільної освіти може вмістити 305 дітей, тому можливе функціонування дитячого садочку з загальноосвітньою початковою школою.

Радіус обслуговування дитячих дошкільних закладів становить в містах 500м.

Згідно паспортів громадських будівель приймаємо 1 дитячий садочок на 185 місць (4 групи).

Розмір ділянки приймаємо з розрахунку 40 м² на 1 місце:

$$185*40=7400\text{м}^2$$

Територію дитячого садка розплановано на дитячі майданчики з

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		37

альтанками, спортивну та господарську зони. Також передбачено влаштування котельні.

В подальшому за умов розвитку житлового кварталу також можливе розміщення невеликих приватних дошкільних закладів у житлових будинках на території багатоквартирних житлових будинків при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних і протипожежних норм і правил.

Загальноосвітні школи (початкова).

Місткість шкіл визначається з розрахунку:

на 1000 жителів слід приймати 180 місць у школі.

Загальна чисельність населення на проектованій ділянці:

3622 (чол.)

Вмістимість школи: $(3622/1000)*180=651$ чол.

Кількість дітей шкільного віку визначається у %-ному співвідношенні до всього населення кварталу. За довідковими даними міської ради та розподілу населення за віком в 2016 р. кількість чоловіків та жінок м. Рівного віком 0-19 років становить 21,9%. Кількість дітей віком 6-18 років становить відповідно $21,9/19*12=13,8\%$.

Кількість місць у школі:

$$Ш = \frac{3622 * 13,8 * 1}{100} = 500 \text{ учнів}$$

Забезпечення жителів місцями в загальноосвітніх навчальних закладах виконується за рахунок існуючих найближчих до житлового масиву шкіл.

Найближча ЗОШ № 16 розташована на вул.В.Чорновола. Зважаючи на те, що для відвідування не рекомендується перетинання дітьми магістральних вулиць, якою є вул. Чорновола, рекомендується будівництво початкової школи у складі дитячого садочку. До будівництва школи рекомендується доїзд дітей до закладів освіти за рахунок індивідуального транспорту мешканців.

Магазини продовольчих та непродовольчих товарів.

Нормативна величина торгової площі з розрахунку на 1000 чол. населення, не менше:

продовольчих товарів -110м²;

непродовольчих товарів - 47 м².

На території кварталу житлової забудови передбачено будівництво об'єктів обслуговування в перших поверхах багатоквартирної забудови.

Мешканці проєктованих житлових будинків на території ДПТ та мешканці сусідніх будинків використовуватимуть існуючу сформовану систему обслуговування населення м.Рівне. В даному житловому районі сформовано мережу великих торгових центрів в безпосередній близькості від території ДПТ- «Наш Край», «АТБ»

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		38

13. Вулично-дорожна мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і стоянок.

Мережа житлових вулиць біля проектного житлового кварталу сформована. Для функціонування кварталу запроектовано єдину дорожньо-транспортну мережу внутрішньо кварталних житлових вулиць та проїздів та їх з'єднання з існуючими по вул. В. Чорновола. Заїзд на територію кварталу буде здійснюватися безпосередньо з вулиці В.Чорновола у кількості – 4 шт. Для багатоквартирного житлового будинку на перехресті вулиць Басівкутська та Чорновола (12 пов) дозволений лише в'їзд з магістральної вулиці, виїзд можливий на вулицю Басівкутську з підземного паркінгу – через тунель. Виїзд на вулицю Чорновола дозволений лише без права «правого повороту».

Передбачено влаштування проїздів з шириною проїзної частини 6 м. Ширина житлових вулиць в червоних лініях –15 м, а проїздів – 12 м . Ширина вулиці Чорновола в червоних лініях – 35 метрів.

На проектованій частині вул. Чорновола запроектовано зупинки громадського транспорту, що забезпечить радіус пішохідної доступності від території проектування (500м).

Зберігання власного легкового автотранспорту для садибної забудови передбачено у прибудованих, окреmostоячих чи вбудованих гаражах на територіях присадибних ділянок. Для блокованої та багатоквартирної житлової забудови передбачається відкриті автостоянки вздовж вулиці Чорновола (за межами червоних ліній) та за рахунок підземних паркінгів у складі будівель. Згідно табл. 7.4 б п. 7.43 кількість машино-місць для постійного зберігання автомобілів

☞ для блокованої забудови становить -

$139 \cdot 0,5 = 70$ маш.-місць.,

☞ для багатоквартирної забудови становить -

$1212 \cdot 0,5 = 606$ маш.-місць., враховуючи одноквартирні квартири, то приймаємо – 30% від загальної кількості = 182 м/м

а для тимчасового зберігання – $1351 \cdot 0,15 = 203$ маш.-місць.

Таким чином, забезпечено необхідну кількість місць для зберігання автомобілів з урахуванням довжини пішохідного підходу.

Планувальна система вуличної мережі відображена у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспективи розвитку та забезпечує:

☞ необхідні швидкості руху транспорту;

☞ безпеки руху пішоходів і транспортних засобів.

Основні параметри плану, поперечного і поздовжнього профілю вулиць прийняті відповідно до рекомендацій ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3.-4:2007 «Автомобільні дороги».

Розрахункова швидкість руху транспорту проектної садибної забудови прийнята згідно вимог табл.7.1 п.7.2.7 ДБН 360-92** по житлових вулицях - 40км/год., по проїздах - 30км/год.

						ПЗ	Арк.
							39
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

Рух транспортних засобів по вулицях двосторонній, ширина смуги руху прийнята 3,0 м і регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини вулиць та проїздів.

Категорія вулиць встановлена відповідно до класифікації ДБН Б.2.2-12:2019

Відповідно вищезазначеної класифікації передбачено вулиці наступних категорій – житлова вулиця та проїзд.

Вулиця Чорновола є магістральною загальноміського значення.

Рух громадського транспорту відбувається по вулиці Чорновола

14. Інженерне забезпечення території, розміщення магістральних інженерних мереж та споруд.

Водопостачання.

Гідрогеологічні умови.

Відповідно до геологічної будови на цій території поширені водоносні горизонти і комплекси у четвертинних, верхньокрейдових відкладах.

Водоносний комплекс у четвертинних відкладах об'єднує верхньочетинні гори-зонти в алювіальних осадах першої і другої надзаплавних терас, сучасний алювіальний горизонт заплави. Характеризуються ці водоносні горизонти обмеженим поширенням, слабкою водопроникністю водовмісних порід і їх незначною потужністю. Рівні фунтових вод встановлюються на глибинах 0,0-5,0 м. Дебіти колодязів коливаються від 0,03 до 2 дм³/с, при зниженнях рівня до 3-Ю м. Коефіцієнти фільтрації змінюються від 0,3 до 5 м/добу. Хімічний склад ґрунтових вод зазнає впливу атмосферних опадів і паводків. За гідравлічними властивостями водоносний горизонт в горбашівських відкладах напірний. Напір над його покрівлю зростає разом із зануренням, від 10-15 м до 170-210 м у південно-західному напрямку. П'єзометричні рівні встановлюються від + 5,0 м в долині річки Горинь до 19-38 м - на вододілах. Водозбагаченість горизонту висока. Дебіти свердловин складають від 4 до 47 дм³/с при зниженнях на 1,5-16 м. Водопровідність горбашівських пісковиків найбільш висока в області їх неглибокого залягання у долині р.Горинь (Симонів-Гоща) 500 до 2500 м²/добу при питомих дебітах 6-13 дм³/с. Із зануренням горбашівських відкладів на південний захід водопровідність зменшується до 200-700 м²/добу, а питомі дебіти складають 0,2-1,2 дм³/с.

За хімічним складом води гідрокарбонати і кальцієві, гідрокарбонатні натрієво-кальцієві з мінералізацією 0,29-0,6 г/дм і загальної жорсткістю 1-7 мг-екв/дм³. Води горбашівського горизонту характеризуються підвищеним вмістом заліза (до 6 мг/дм).

Водоносні горизонти у бабинських та горбашівських відкладах експлуатуються для централізованого водопостачання м. Рівне (Горбаківський

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		40

водозабір). Водозабірні свердловини Горбаківського водозабору розташовані у заплаві річки Горинь між населеними пунктами Подоляни-Мнишин-Горбаків.

Враховуючи великі природні запаси і ресурси, високі напори над покрівлею, добру захищеність від поверхневого забруднення, високу водозбагаченість відкладів і задовільну якість підземних вод, водоносний горизонт угорбашівських відкладах є перспективним для централізованого водопостачання.

Водопостачання всього населеного пункту, запроектованих житлових кварталів та громадських будівель передбачається централізовано до кожного будинку. Для водопостачання проектної забудови необхідно прокласти кільцеву водопровідну мережу кварталів, що забезпечить всю індивідуальну забудову і громадські споруди централізованим водопостачанням.

Водопостачання

Водопостачання всього запроектованого житлового кварталу та громадських будівель передбачається від існуючої водопровідної мережі м.Рівне водопровідними мережами централізовано до кожного будинку. Схема водопостачання об'єднана господарсько-протипожежна. Норма госпитного водопостачання на одного мешканця становить 150л/добу. Подача води цілодобова, крім аварійних ситуацій. Тиск в місці підключення повинен бути не менше 1,0 атм. Водопровідна мережа кварталів кільцева та забезпечує всю індивідуальну забудову і громадські споруди централізованим водопостачанням.

Зовнішнє пожежогасіння в запроектованих кварталах здійснюється від пожежних гідрантів, які розташовані в колодязях на водопровідній мережі з радіусом дії 150 м (згідно ДБН2,4-1-94). Місце знаходження пожежних гідрантів вказується флуоресцентними покажчиками на будівлях. Витрати води на зовнішнє пожежогасіння 10 л/с на одну пожежу для кожного запроектованого кварталу. Розрахункові середньодобові витрати води на господарсько-питні потреби житлового масиву дорівнюють:

$$Q_{доб.} = \frac{q_{жс} \times N_{жс}}{1000},$$

де:

$q_{жс}$ – середньодобова норма господарсько-питного водоспоживання на одного мешканця;

$q_{жс} = 210,0$ л/добу (табл. 8.1 ДБН 360-92**)

$N_{жс}$ – розрахункова кількість населення житлового кварталу;

$N_{жс} = 1550$ чол.;

$$Q_{доб.} = \frac{210 \times 1550}{1000} = 760 \text{ м}^3 / \text{добу},$$

Враховуючи непередбачені витрати від господарсько-питного водоспоживання – 10% та коефіцієнт добової нерівномірності $K_{доб.макс} = 1,3$ (ДБН В.2.5-74:2013 п. 6.1.2), максимальні добові витрати води становлять:

$$Q_{доб.} = 325,5 \times 1,1 \times 1,1 = 393,83 \text{ м}^3 / \text{добу}$$

Джерелом господарсько-питного водопостачання прийняті підземні води, що живлять артезіанські свердловини.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		41

Вода за хімічним та бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ГОСТ 2874-82 “Вода питна”. Біля свердловин передбачаються зони санітарної охорони, першого, другого та третього поясу (ДБН В.2.5-74:2013 розділ 15).

Схема водопостачання прийнята згідно з ДБН В.2.5-74:2013 розділ 9; 12.

Більш детальне розроблення та розрахунки квартальних водопровідних мереж, буде розроблятися на стадії робочого проекту при наявності завдання, технічних умов і звіту геологічних вишукувань.

Орієнтовні точки підключення (згідно листа «Рівнеоблводоканал») – водогін діаметром 500 мм ВНС «Новий Двір», «Боярка» та водопровід діаметром 200 мм з ВНС «Новий Двір» на вул.. Прилужна.

Водовідведення.

Побутова каналізація.

Враховуючі визначені терміни будівництва передбачається господарсько-побутову каналізацію вирішити влаштуванням в межах території детальної забудови централізованої каналізації з прокладанням каналізаційних мереж в червоних лініях проїзду і підключенням до централізованої каналізаційної мережі згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Запроектована схема передбачає централізовану систему каналізації проектного кварталу. Каналізуванню підлягають садибні, блоковані та багатоквартирні, громадські і культурно-побутові будівлі проектної забудови. Характер стічних вод - госпфекальні. Для каналізування пропонується побудувати самотічні колектори, по яким каналізаційні стічні води систем внутрішньо квартальних мереж будуть поступати на каналізаційні насосні станції. По напірним каналізаційним колекторам стоки поступатимуть на головну каналізаційну насосну, з подальшою подачею на очисні споруди.

Відведення поверхневих стоків.

Для відведення поверхневих стоків з проекрованої території, враховуючи рельєф місцевості передбачається здійснити змішаною водовідвідною системою (т.б. передбачити ділянки з відкритою та закритою системами). Передбачено влаштування двох каналізаційно-насосних станцій із подальшим випуском очищених та знезаражених поверхневих стічних вод у водойму на півночі – біоплато. Джерел забруднення поверхневих стоків нафтопродуктами та іншими забруднюючими речовинами на території проектування немає. В межах відкритих стоків передбачені локальні очисні споруди з бензомаслоуловлювачами для поверхневих вод.

Санітарна очистка.

Відповідно з генеральним планом передбачається планово-подвірна система очищення з вивозом сміття на сміттєзвалище. Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збирається у сміттєзбірники. Також передбачено влаштування господарських майданчиків для розміщення сміттєзбірних контейнерів, у тому числі для роздільного збору відходів. А саме: пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу,

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		42

металевих банок та харчових відходів на прибудинковій території, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшою їх переробкою за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах. Відповідно до європейських норм, придатні для повторного використання відходи повинні відправлятися на відповідні підприємства, безпечні - відвозитися на полігони ТПВ, а з небезпечними проводитимуться необхідні для знешкодження операції. При цьому на звичайні сміттєзвалища не мають потрапляти відходи, які розкладаються біологічним шляхом (норма Директиви ЄС 1999/31/ЕС).

Для періодичного вивезення відходів передбачається один сміттєвоз на день на першу чергу та розрахунковий період. При нормі сухих відходів – 0,30 т на 1-го мешканця за рік, загальна кількість сміття становить:

$$3622 \times 0,30 = 1087 \text{ т/рік}$$

Додаткова площа земельної ділянки на сміттєзвалищі–полігоні при нормі 0,05 га на 1000 т відходів на рік складає:

$$0,05 \times 1,09 = 0,0545 \text{ га.}$$

На вивезення побутового сміття Замовнику необхідно укласти угоду з місцевою комунальною службою, яка відповідає за утилізацію сміття.

Теплопостачання.

Теплопостачання кварталу передбачається децентралізоване. Опалення садибних будинків буде здійснюватися від побутових генераторів тепла (опалювальні генератори, тощо), що працюють на природному газі, електриці або на твердому паливі.

Для багатоквартирної забудови до 5 поверхів можливе газове опалення будинку, понад 5 поверхів – електричне.

Гаряче водопостачання.

Теплопостачання масиву передбачається централізоване – для багатоквартирної забудови та децентралізоване – для садибної забудови. Підготовка гарячої води буде здійснюватися від побутових генераторів тепла (опалювальні двох-контурні котли, тощо), що працюють на природному газі, електриці або на твердому паливі.

Газопостачання..

Газопостачання проектованої забудови передбачається від існуючої газорозподільної системи міста Рівного згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Розрахунок витрат природного газу виконаний згідно ДБН В. 2.5-20-2018 „Газопостачання»

Орієнтовна потужність споживання становитиме 3300 м³/год

Електропостачання.

За ступенем надійності електропостачання електроприймачі житлової забудови належать до III категорії.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		43

Згідно п.2.6 ДБН В.2.5-23-2003 електропостачання приймачів III категорії надійності можливо здійснювати від одного джерела живлення.

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи міста згідно технічних умов експлуатаційних служби. Для житл 3-го виду (котеджі, садибні будинки) рівень електрифікації не має обмежень, визначається замовником і може включати повне електроопалення та електропідігрівання води.

Розрахункове навантаження на ввіді житла (котеджу) 3-го виду слід визначати відповідно до завдання на проектування за проектом внутрішнього електрообладнання залежно від параметрів застосовуваних приладів, режимів їх роботи та відповідних теплотехнічних розрахунків.

Потужність електротеплоаккумуляційних систем повного опалення на передпроектних стадіях орієнтовно визначається з розрахунку 200-300 Вт на 1 м² загальної площі житла (у період мінімальних навантажень енергосистеми).

Допускається в попередніх розрахунках визначати питоме навантаження на ввіді такого житла (котеджу) Р_{кт. п.} за формулою

$$P_{\text{кт. п.}} = P_{\text{заяв. (ус)}} K_{\text{поп.}}$$

де Р_{заяв.(ус)} - заявлена (установлена) потужність електроприймачів, яку визначають додаванням номінальних потужностей електро побутових та освітлювальних приладів, систем електричного опалення та електро-водопідігрівання, що ними оснащується житло (котедж), кВт;

K_{поп.} - коефіцієнт попиту, що визначається за таблицею 3.2 (ДБН В.2.5-23:2010) залежно від величини заявленої потужності електроприймачів у житлі.

Для попередніх розрахунків приймаємо заявлену (установлену) потужність кварталу – 1730 КВт.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню кварталу 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'єкту 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.

15. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М 1:1000 з січенням горизонталями через 1,0 м. Система висот – Балтійська.

На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць та проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини на

						ПЗ	Арк.
							44
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. З метою зменшення об'ємів земляних робіт, проектом передбачені мінімально допустимі поздовжні ухили. Вертикальним плануванням території передбачається планування території та часткова підсипка в необхідних місцях для забезпечення протиерозійних заходів. В місцях забудови і дорожнього покриття, великих виїмок і підсипок ґрунту, рослинний шар слід зрізати і перемістити до місць складування з послідуочим використанням для озеленення території та рекультивації непридатних територій

При розробці схеми інженерного підготовлення території за основу прийняті відмітки існуючого проїзду з ґрунтовим покриттям та існуючого рельєфу.

Схемою передбачається:

- ☐ забезпечення відведення поверхневих та талих вод;
- ☐ забезпечення проектних відміток в точках перетину осей вулиць і місцях перелому поздовжнього профілю;
- ☐ створення нормативних умов для руху транспорту і пішоходів;
- ☐ забезпечення видимості в профілі і плані.

Дошові та талі води з території відводяться на проїзну частину житлової вулиці чи проїзду, звідки по лотках надходять на каналізаційно насосні станції з подальшим скидом у біоплато на півночі.

Поздовжні профілі вулиць запроектовані з нормативними ухилами від 5‰. Радіуси закруглення на перехрестях прийняті 6 м.

Поперечні профілі вулиць прийняті міського типу з бордюром.

Поперечні похили проїзної частини вулиць складають 20 ‰, а тротуарів 15‰.

По проїздах і тротуарах запроектовано покриття із асфальтобетонну та бруківки різних типів.

Використання підземного простору - згідно завдання на проектування, інженерно-технічних процесу та вимог замовника з урахуванням результатів інженерно – геологічних вишукувань.

16. Комплексний благоустрій з організацією зелених зон.

Територія детального плану під житлову забудову загальною площею 51, 4016 га підлягає комплексному благоустрою та озелененню. Для цього влаштовується вулично-дорожня мережа із твердим покриттям, тротуарами, велодоріжками. Проектним планом (основне креслення) передбачається благоустрій території, а саме:

- влаштування озеленення території (влаштування газону із суміші трав стійких до витоптування),
- влаштування технічних тротуарів;
- влаштування проїздів з покриттям з асфальтобетону та бруківки;
- влаштування технічного огороження території арт. свердловин;
- влаштування зовнішнього освітлення території.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		45

Дорожні знаки встановлюються в зеленій зоні вулиць на відстані 0,6м від бордюру чи краю проїзної частини до краю дорожнього знаку і на висоті 2м.

Дорожня розмітка наноситься морозостійкими емалевими фарбами. На проїзну частину наноситься розподільча лінія вулиці, яка розділяє протилежні напрямки руху.

Освітлення вулиць виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Безпека дорожнього руху. Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану», та ДБН В.2.5-28-2006 «Природне та штучне освітлення».

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях передбачено влаштування штучного освітлення натрієвими лампами згідно ДБН В.2.3-5-2001, п.7.1-7.2.

До виконання будівельних робіт слід зрізати рослинний шар ґрунту, де це можливо, і перемістити до місць складування для подальшого використання для озеленення території. Зелені насадження, які не потрапляють в місця розміщення будівель, інженерних споруд та проїздів мають бути максимально збережені при реалізації детального плану.

В кварталі житлової садибної, блокованої, багатоквартирної забудови передбачено розміщення зелених насаджень загального користування.

Дані зелені насадження відіграватимуть роль внутрішньоквартальних скверів. Безпосередня близькість до рекреаційних територій дозволяє забезпечити нормативні 6 м² на одну людину зелених насаджень, а саме: $125228/3622 = 35 \text{ м}^2$ на одну людину.

17. Містобудівні заходи, щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Житловий квартал забудови не має шкідливих викидів для зовнішнього природного середовища. Проектом передбачено ряд заходів щодо збереження, охорони і поліпшення навколишнього середовища в межах детального планування та прилеглих територій. Будівництво та експлуатація об'єктів не зачіпає елементів геологічної, структурно-тектонічної будови і ландшафтів і не викличе негативних явищ геотехногенного походження в геологічному середовищі. При експлуатації будівель, розміщених на земельній ділянці та використанні їх за цільовим призначенням, не відбудеться змін, що негативно впливають на рослинний і тваринний світ. Територія підлягає благоустрою та озелененню. Вертикальне планування території передбачає відведення поверхневих стоків у бік дорожнього покриття з виведенням стоків на очисні споруди та понижені ділянки рельєфу. Загалом, у даний час стан навколишнього середовища району проектування можна оцінити як задовільний. За рахунок передбачених будівельних, технологічних та природоохоронних заходів, направлених на вдосконалення технологічного процесу, експлуатація проектного об'єкту є екологічно безпечною. Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання в проектованому кварталі. Територія кварталу повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення вулиць і проїздів асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

						ПЗ	Арк.
							46
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

18. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).

Одним з основних завдань законів України про цивільний захист і цивільну оборону населення і території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру є забезпечення захисту та життєдіяльності населення у випадку виникнення надзвичайних ситуацій в мирний час шляхом оповіщення про загрозу та виникнення НС, про збір, евакуацію та розміщення населення в безпечній зоні для проживання на період дії НС.

Аналіз сучасного стану

Аналіз сучасного стану реалізації ІТЗ ЦЗ (ЦО) на території розташування житлового масиву в межах м. Рівне. здійснюється за показниками, які характеризують рівень реалізації ІТЗ ЦЗ (ЦО) щодо забезпечення захисту та життєдіяльності мешканців у місцях захисту від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру у мирний час. На основі висновків щодо виявлених проблем формуються принципові пропозиції розроблення інженерно-технічних заходів, які відповідають сучасним потребам безпеки мешканців і забудови.

Доступність до території здійснюється по існуючій транспортній мережі, що історично склалась.

У проектних рішеннях детального плану враховується використання існуючих транспортних мереж по яких можливе здійснення евакуації населення як на транспорті так і в пішому порядку.

На території забудови та сусідніх територіях потенційно та хімічно небезпечні об'єкти (ПНО, ХНО) відсутні.

Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони)

До захисних споруд цивільного захисту відносяться сховища, протирадіаційні укриття (ПРУ) та швидко споруджувані захисні споруди цивільного захисту. Для захисту людей від деяких факторів небезпеки, що виникають внаслідок надзвичайних ситуацій у мирний час, та дії засобів ураження в особливий період також використовуються споруди подвійного призначення та найпростіші укриття. На території житлового масиву це можуть бути підвали житлових будинків, погребі, цокольні поверхи.

Площа ПРУ на 1 квартиру при коефіцієнті сімейності 3,0 буде складати $0,6 \times 3,0 = 1,8 \text{ м}^2$.

Рівень ґрунтових вод на території проектування знаходиться на глибині більше 3 м, що дозволяє влаштовувати при будівництві допоміжні приміщення: підвал, цокольний поверх, або погріб.

При освоєнні території передбачено влаштування на садибних ділянках будівель та споруд, які в разі виникнення НС можуть бути переобладнані під ПРУ для забезпечення захисту осіб, що укриваються від впливу іонізуючого випромінювання при можливому радіоактивному забрудненні місцевості. ПРУ розраховуються на безперервне перебування у них розрахункової кількості осіб, що укриваються, протягом двох діб.

						ПЗ	Арк.
							47
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

Захисні конструкції ПРУ повинні бути розраховані на надмірний тиск у фронті повітряної ударної хвилі: $\Delta P_{\phi} = 20 \text{ кПа}$ (0,2 кгс/см²).

Для мешканців ступінь послаблення радіації зовнішнього випромінювання – коефіцієнт захисту $K_3 = 100$.

ПРУ в сельбищній зоні розташовуються рівномірно по всій території з радіусом збору не більше 1000 м та відноситься до групи Б-1 (Додаток 1 до ДБН В.2.2-5-97).

Заходи щодо переведення підвальних приміщень в ПРУ

Отвори в зовнішніх захисних конструкціях, що не використовуються для входу чи виходу із укриття, треба закласти цеглою.

Підвищення захисної властивості ПРУ, що розміщується в підвалі, цоколі 1-го поверху житлових і громадських будівель і споруд, передбачається за допомогою:

- влаштування пристінних екранів з каменю чи цегли, укладання мішків з ґрунтом під зовнішніми стінами на висоту 1.7 м від рівня підлоги;
- обвалування виступаючих частин стін підвалів на повну висоту;
- замуровування зайвих отворів в захисних конструкціях і влаштування стінок-екранів перед входами;
- захисні споруди повинні мати не менше двох входів. В ПРУ місткістю до 50 чоловік дозволяється робити один з входів через евакуаційний люк.

Пожежна безпека

Для забезпечення пожежної безпеки житлового масиву багатоквартирної, блокованої і садибної забудови детальним планом передбачені наступні планувально-містобудівні та інженерно-технічні заходи, що відповідають вимогам діючих норм і правил:

- розпланування дорожньо-транспортної мережі забезпечує під'їзди до кожної житлової і громадської будівлі шириною не менше 3,5м;
- тупикові проїзди мають розворотні майданчики розміром 12х12м;
- на території масиву організовані в'їзди –виїзди з магістральної вул. Чорновола;
- ступінь вогнестійкості будівель і споруд передбачена не нижче –ІІІ;
- до блокованої забудови передбачені проїзди з твердим покриттям шириною 3,5м на відстані не більше 5 метрів до стін будинків в межах земельних ділянок. Пожежогасіння у здовж фасадів будинків, котрі не мають твердого покриття, здійснюються по газонах завширшки 6м без насаджень дерев та кущів в полосі руху пожежного автомобіля (наприклад навколо 12 поверхового будинку на перехресті вулиць Басівкутська та Чорновола).

Пожежогасіння здійснюється залученням підрозділів пожежного депо, яке знаходиться на відстані 3км від житлового масиву, на який розробляється ДПТ (по дорогах загального користування) - ДПРЧ-3 м. Рівне, вул. Степана Дем'янчука 18

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		48

Пожежогасіння забезпечується від гідрантів при витраті води більше 15л/с. Пожгідранти встановлюються на мережі на мережі господарсько-питного водогону житлового масиву

Можливі евакуаційні заходи для населення

В разі виникнення надзвичайних ситуацій, в залежності від зони, джерела та характеру її впливу, за необхідності проводиться часткова евакуація населення до завершення ліквідації наслідків НС. Евакуація здійснюється на території, які розташовані в найближчих безпечних місцях, та інших населених пунктах в межах району.

Розпорядження про початок і порядок евакуації передається по всіх каналах зв'язку, телебачення, для всього населення, а працюючі, крім того, оповіщаються через адміністрацію підприємств, установ, навчальних закладів.

Населення, що не зайняте у сфері виробництва і обслуговування, оповіщається органами місцевого самоврядування через встановлені радіотрансляційні вузли і мережі проводового мовлення. Населенню повідомляються місця розгортання збірних евакопунктів, терміни прибуття на ці пункти, маршрути проходження при евакуації пішки, а також інші відомості, що узгоджуються із місцевими умовами, очікуваним масштабом лиха, часом його упередження.

Містобудівною документацією в разі необхідності проведення часткової евакуації передбачається організація збірного евакуаційного пункту (ЗЕП) в центральній частині міста.

За наявності достатньої кількості часу населення із районів, де передбачається загроза виникнення НС, евакуюється разом з майном. З цією метою кожній сім'ї надається автомобільний або інший транспорт із зазначенням часу його подання.

Евакуація проводиться у найближчі населені пункти, що знаходяться поза зоною виникнення надзвичайної ситуації. Розселення населення здійснюється у громадських будівлях або на житловій площі місцевого населення.

						ПЗ	Арк.
							49
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		

19. Першочергові заходи.

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1-ша черга .

А) Будівництво інженерних мереж ОС.

Б) Будівництво дорожньо – транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури кварталу.

В) Будівництво багатоквартирної житлової забудови, блокованої та садибної

2-га черга.

Облаштування квартальних майданчиків та зелених території загального користування.

						ПЗ	Арк.
Зм.	Арк.	№ док		Підпис	Дата		50

20. Техніко-економічні показники.

	Назва показників	Один. римиру	Значення показників		
			Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
	Територія				
	Територія в межах проекту, в т.ч.	га/ %	51,4016	51,4016	51,4016
	Житлової забудови, всього	»			
	садибної	»	6,8600	2,3864	2,3864
	блокованої	»	0,8000	4,0247	4,0247
	багатоповерхової	»	0,4300	6,5265	6,5265
	Громадської забудови, всього	»	3,4800	2,1907	2,1907
	у т. ч. комерційної забудови	»	-	0,2500	0,2500
	Ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	»	0,60	1,8	1,8
	Зелені насадження(крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»	11,79	13,33	14,30
	Вулиці, площі(крім вулиць мікрорайонного значення)	»	9,2102	13,5494	13.5494
	Території (ділянки) забудови іншого призначення(інженерної, транспортної, тощо)	»	0,2675	3,1709	3,1709
	Інші території (рекреаційного призначення, для ведення осг, землі запасу , тощо)	га	17,9639	4,423	3,453
	Населення				
	Чисельність населення, всього у тому числі :	тис. осіб	613	3622	3622
	у садибній забудові	»	28	111	111
	у блокуванні забудові	»	105	417	417
	у багатоквартирній забудові	»	480	3094	3094
	Щільність населення у тому числі :	люд./ га		379	379
	у садибній забудові	»	4	46	46
	у багатоквартирній забудові	»	450	333	333
	Житловий фонд				
	Житловий фонд, всього	тис.м ² заг.площі/ %	18,227	114,324	114,324
	у тому числі				
	-у садибній забудові	тис.м ² /%	2,231	3,785/3,3%	3,785/3,3%
	-у блокуванні забудові	тис.м ² /%	6,400	16,671/14,5%	16,671/14,5%
	 у багатоквартирній забудові	тис.м ² /%	14,500	93,868/82,2%	93,868/82,2%
	Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м ² /люд			
	-у садибній забудові:	»	21	21+ 10,5 на сім'ю	21+ 10,5 на сім'ю
	-у блокуванні забудові	»			
	 у багатоквартирній забудові				
	Житлове будівництво , всього	будинків	36	108	108
	-садибна забудова (одноквартирна збудова)	будинків	23	37	37
	 блокувана забудова	»	8	30	30
	 багатоквартирна	»	5	41	41

[illegible]

	Електропостачання	кВт	430	1730	1730
	Споживання сумарне	»	430	1730	1730
	Газопостачання	м³/год	825	3300	3300
	Витрати газу, всього	»	825	3300	3300
	Протяжність газових мереж	км	3,154	4,200	4,200
	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га/%до тер.	-	2,1593/4%	3,51/6,9%
	Протяжність закритих водостоків	км	-	2,062	2,062
	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно- захисні зони, всього	га	4,39	5,93	6,9
	у тому числі озеленені	»	4,39	5,79	6,9
	Орієнтовна вартість будівництва				
	Загальна вартість житлово-цивільного будівництва:	млн.грн	160,40	1 006,05	1 006,05
	у тому числі				
	житлове	»		800,80	800,80
	Установи та підприємства обслуговування	млн.грн			
	Вулично-дорожня мережа та пасажирський транспорт у тому числі:	»		35,489	35,489
	Вулично-дорожня мережа , всього	»		18,132	18,132
	-автомобільні тунелі	»		1,05	1,05
	-транспортні розв'язки в різних рівнях	»	-	-	-
	-автостоянки і гаражі	»	-	35,20	35,20
	Інженерне обладнання, всього : у тому числі	»			
	-водопостачання	»	-	1,05	1,05
	-каналізація	»	-	1,56	1,56
	-електропостачання	»	-	3,46	3,46
	-зв'язок та сигналізація	»	-	-	-
	-газопостачання	»	-	1,25	1,25
	-теплостачання	»	-	-	-
	-інженерна підготовка	»		1,6	1,6
	-дощова каналізація	»	-	2,47	2,47