1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

«Детальний план території кварталу, що обмежений вул. Дмитра Донцова, Пушкінською, Миколи Лисенка в м. Житомирі» (далі – Містобудівна документація) розроблена на замовлення департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради у відповідності з діючими нормативними документами, державними стандартами діючими на період випуску документації на підставі:

Пояснювальної записки (Книга 1) Плану зонування території міста Житомира, (затвердженого рішенням 20 сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 р. № 579);

Договору на виконання робіт від 30.06.2020 №96/20;

Завдання на розроблення документації;

рішення Житомирської міської ради від 22.06.0202 № 1931;

свідоцтва про право власності на адміністративне приміщення від 07.05.2007, витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 16.05.2007 № 4412445;

топо-геодезичної зйомки М 1:2000, М 1:500, наданої замовником.

В документації використані матеріали містобудівної документації:

генерального плану м. Житомира, розробленого Державним підприємством Український державний науково-дослідний інститут "ДІПРОМІСТО" ім. Ю.М. Білоконя та затвердженого рішенням міської ради від 30.11.2016 №454;

плану зонування м. Житомира, розробленого Державним підприємством Український державний науково-дослідний інститут "ДІПРОМІСТО" ім. Ю.М. Білоконя та затвердженого рішенням міської ради від 04.04.2017 №579;

історико-архітектурного опорного плану м. Житомира, розробленого інститутом «УкрНДІпроектреставрація» та затвердженого наказом Міністерства культури України від 21.01.2016 №18;

історико-архітектурного опорного плану м. Житомира, розробленого ПОГ "Інститут культурної спадщини" та затвердженого в складі Генерального плану міста Житомира.

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

Земельного кодексу України;

Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закону України «Про охорону земель»;

Закону України «Про охорону атмосферного повітря»;

Закону України «Про відходи»;

Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»;

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;

ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;

ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;

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

ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія";

ДБН В.2.6-31.2006 "Будівельна теплотехніка",

а також для розрахунків використовувались матеріали ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

2. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ, ЯКА СКЛАЛАСЬ. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Земельна ділянка, що аналізується на можливість використання для інвестиційних намірів землекористувача, на яку розробляється документація, знаходиться в центральній частини м. Житомира, в кварталі, що обмежений вул. Дмитра Донцова, Пушкінською, Миколи Лисенка.

Межа території документації визначена завданням на розроблення документації, сформованим ЗАМОВНИКОМ - Департаментом містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради, з урахуванням кадастрових меж земельних ділянок.

Документація розробляється на вимогу Пояснювальної записки (Книга 1) Плану зонування території міста Житомира, (затвердженого рішенням 20 сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 р. № 579).

Документацією аналізується квартал, обмежений вул. Дмитра Донцова, Пушкінською, Миколи Лисенка. Земельна ділянка з кадастровим номером 1810136600:03:032:0008 має цільове призначення 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Земельна ділянка знаходиться в користуванні ТОВ «Полісся-Енерго».

Метою містобудівної документації, що розробляється є аналіз параметрів існуючої забудови в кварталі, існуючих і проектних планувальних обмежень, що визначені містобудівною документацією та можливість використання земельної ділянки з к.н. 1810136600:03:032:0008, площею S=0,1695 га для розміщення будівлі змішаного використання-з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижньому поверсі стоянок для постійного зберігання транспортних засобів з обгрунтуванням подальшої зміни цільового призначення земельної ділянки на 02.03. "Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку» у встановленому чинним законодавством порядку.

3.ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ.

На вимогу пункту 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» для зміни цільового призначення земельної ділянки для містобудівних потреб обов’язкова наявність детального плану території та/або плану функціонального зонування.

На територію, що пропонується інвестиційними намірами під забудову наявна наступна містобудівна документація:

- генеральний план м. Житомира, розроблений Державним підприємством Український державний науково-дослідний інститут

"ДІПРОМІСТО" ім. Ю.М. Білоконя та затверджений рішенням міської ради від 30.11.2016 №454;

- план зонування м. Житомира, розроблений Державним підприємством Український державний науково-дослідний інститут "ДІПРОМІСТО" ім. Ю.М. Білоконя та затверджений рішенням міської ради від 04.04.2017 №579;
- історико-архітектурний опорний план м. Житомира, розроблений інститутом «УкрНДІпроектреставрація» та затверджений наказом Міністерства культури України від 21.01.2016 №18.

ІСНУЮЧІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ КВАРТАЛУ.

Квартал, в якому розташована ділянка з к.н. 1810136600:03:032:0008, обмежений вул. Дмитра Донцова, вул. Пушкінською, вул. Миколи Лисенка.

Планом «червоних» ліній визначені «червоні» лінії вул. Дмитра Донцова. Профіль вул. Дмитра Донцова в «червоних» лініях складає 30 м.

Земельна ділянка з к.н. 1810136600:03:032:0008, S=0,1695 га, що знаходиться у користуванні, незначною частиною вздовж вул. Дмитра Донцова знаходиться в межах «червоних» ліній.

Земельна ділянка з к.н. 1810136600:03:032:0008 у відповідності до матеріалів Генерального плану міста Житомир знаходяться на території громадського центру, у відповідності до Плану зонування території міста- в зоні Г-1д – зоні загальноміського центру, в підзоні громадської, ділової та комерційної активності.

У відповідності до регламенту Плану зонування в зоні Г-1д допускається розташування будівель змішаного використання-з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, гаражів та стоянок для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів на підставі розробленого та затвердженого у встановленому порядку детального плану території.

У відповідності до матеріалів історико-архітектурного опорного плану м. Житомира, розробленого інститутом «УкрНДІпроектреставрація» та затвердженого наказом Міністерства культури України від 21.01.2016 №18, ділянка з кадастровим номером 1810136600:03:032:0008, (що пропонується під забудову), знаходиться в межах історичного ареалу міста. Крім того, ділянка з к.н. 1810136600:03:032:0008, разом із ділянкою з к.н. 1810136600:03:032:0009 – визначена матеріалами опорного плану територією пам'ятки архітектури місцевого значення – будинок родини Щастних (охоронний номер 162, запропонована для включення до державного реєстру розпорядженням голови обласної державної адміністрації від 18.02.2000, № 76).

Територія пам'ятки в матеріалах історико-архітектурного опорного плану визначена без урахування даних земельного кадастру, без наявної розробленої облікової документації на пам'ятку, у відповідності до п.12 розділу IV наказу Міністерства культури України від 27.06.2019 № 501 Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини.

П.12 розділу IV наказу Міністерства культури України від 27.06.2019 № 501 Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини:

«12. Рішення про визначення меж території пам'ятки та встановлення режиму використання пам'ятки та її території органами охорони культурної спадщини приймаються після занесення пам'ятки до Реєстру за результатами проведених досліджень.

…До прийняття рішення про визначення меж території пам'ятки її межі визначаються відповідно до рекомендованих в обліковій документації описів меж або, у разі її відсутності:

для пам'яток архітектури - земельною ділянкою навколо пам'ятки, що дорівнює подвійній її висоті;

для пам'яток ….., історії,…. - земельною ділянкою, зайнятою пам'яткою.

До прийняття рішення про встановлення режиму використання пам'ятки її режим використання встановлюється відповідно до рекомендованого в обліковій документації режиму використання.»

На даний час, будинок родини Щастних Пам'ятка архітектури місцевого значення з охоронним номером 162-, знаходиться на земельній ділянці з к.н. 1810136600:03:032:0009, площею 0,2036 га. На даний час, ця пам'ятка архітектури місцевого значення не занесена до державного реєстру пам'яток. Облікова документація на момент розроблення детального плану території також знаходиться в стадії розроблення.

ПРОЕКТНІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ КВАРТАЛУ.

Будинок родини Щастних – будівля за адресою: м. Житомир, вул. Дмитра Донцова, 20 (на даний час знаходиться у власності у Міністерства оборони України, використовується квартирно-експлуатаційним відділом м. Житомир, військовою прокуратурою Житомирського гарнізону). Пам'ятка місцевого значення з охоронним номером 162-будинок родини Щастних, знаходиться на земельній ділянці з к.н. 1810136600:03:032:0009, площею 0,2036 га. На даний час, ця пам'ятка місцевого значення не занесена до державного реєстру пам'яток. Облікова документація на момент розроблення детального плану території також знаходиться в стадії розроблення.

Таким чином, територією пам'ятки є територія ділянки з к.н. 1810136600:03:032:0009. Враховуючи, що матеріали історико-архітектурного опорного плану м. Житомир виготовлялись в М 1:10 000, без урахування кадастрових планів земельних ділянок, територія пам'ятки визначена в матеріалах історико-архітектурного опорного плану умовно.

На ділянці з к.н. 1810136600:03:032:0008 розташоване адміністративне приміщення, яке не є пам'яткою.

На момент розроблення матеріалів історико-архітектурного опорного плану, ділянка пам'ятки-Будинку родини Щастних, вже була сформована та зареєстрована в державному реєстрі (09.09.2013) під к.н. 1810136600:03:032:0009. Паспортом об'єкту культурної спадщини також зазначено, що територією пам'ятки архітектури місцевого значення – будинку родини Щастних – є ділянка з к.н. 1810136600:03:032:0009 площею 0,2036 га.

Територія, що передбачена під забудову чітко визначена сформованим кадастровим планом ділянки. В межах сформованої ділянки є можливість забезпечення організації заїзду на територію проектуємого багатоквартирного

будинку, функціонального зонування території, відокремленого руху пішоходів та руху транспорту.

Головною метою документації є – визначення гранично допустимих параметрів забудови, містобудівних умов та обмежень використання земельної ділянки з кадастровим номером 1810136600:03:032:0008, для розташування будівлі змішаного використання-з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, гаражів та стоянок для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Для визначення гранично допустимих параметрів проводимо розрахунки, згідно із ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Житловий будинок на 57 квартир.

Розраховуємо, чи достатньо площі існуючої ділянки з к.н. 1810136600:03:032:0008, для розміщення житлового багатоквартирного будинку.

Запланований будинок на 57 квартир.

10-11-поверхова секція	**Кількість квартир - 57, в т.ч. однокімнатних – 27 квартир, двокімнатних – 30 квартир.**	**Кількість проживаючих - 148 осіб.** (прийнятий розрахунковий середній розмір домогосподарства 2,6 осіб, у відповідності до завдання на проектування).

Табл.6.3. ДБН Б.2.2-12:2019

Для 10-11 поверхової житлової частини будинку приймається не менше 11,25 м2 на 1 особу.

148х11,25 м2= 1665,00 м2 - розрахункова площа.

Загальна площа ділянки з к.н. 1810136600:03:032:0008 – 1695 м2 - достатня для розміщення 57 квартирного житлового 10-11 поверхового будинку.

Розраховуємо граничні параметри забудови земельної ділянки. Розраховуємо відсоток забудови згідно із вимогами п.6.1.14, табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

Площа забудови житлової частини 57 квартирного житлового будинку – 560 м2.

Згідно із п.6.1.14 ДБН Б.2.2-12:2019 максимальний відсоток забудови становить (35+30)/2=32,5%. В проектних рішеннях площа забудови будинку становить:

560 м2х100/1695 м2 = 33,04 %.

Це незначно перевищує нормативний максимально допустимий показник 32,5%. Але у відповідності вимог табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019:«При реконструкції кварталів історичної забудови та формування нової квартальної забудови або при новому будівництві в історичних ареалах міст (визначених генеральним планом міста) у випадках щільної забудови, в тому числі при зміні

функціонального призначення земельної ділянки, показники наведені у таблиці, не застосовуються.»

В нашому випадку, нове будівництво 10-11 поверхового багатоквартирного житлового будинку запропоновано на земельній ділянці, що розташована в історичному ареалі міста та функціональне призначення якої пропонується змінити. Тому вважаємо, що вимоги щодо показників максимально допустимого відсотку забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку – не застосовуються.

Площа озеленення приймається 12 м2 на квартиру (п.6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2019) або 6 м2 на особу.

Площа озеленених територій обмеженого користування у мікрорайоні, включаючи майданчики для відпочинку, для ігор, занять фізкультурою, пішохідні доріжки (якщо вони займають не більше 30 % її загальної площі), слід приймати 12-15 м2 на 1 квартиру або 6 м2 на особу.

148 осіб х 6 м2 = 888 м2.

12 м2х57 квартир = 684 м2.

Загальна площа забудови житлової частину будинку– 560 м2.

Озеленення території може бути організовано на території 1135 м2 (1695 м2-560 м2=1135 м2, враховуючи експлуатовані покрівлі стилобатної частини напів підземного паркінгу, що запропонований проектними пропозиціями).

Є можливість дотримання максимального розрахункового показника щодо озеленення території – 888 м2.

Площа озеленення земельної ділянки може бути прийнята 1135 м2, більш ніж нормативний показник 888 м2 (6 м2 на особу).

Розрахунок машиномісць для житлового 57 квартирного будинку, що проектується.

Кількість машино-місць на двох- або більше кімнатну квартиру для постійного зберігання автомобілів розраховується з коеф.0,8.

Для тимчасового зберігання (гостьові) на двох- або більше кімнатну квартиру з коеф.0,1.

Для однокімнатних квартир кількість машино-місць з використанням коефіцієнта 0,5.

Кількість машино-місць для постійного зберігання автомобілів:

30 квартир х 0,8=24 м/м;

Кількість машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки):

30 квартир х 0,15=4,5 м/м.

Кількість машино-місць для однокімнатних квартир визначається з коеф.0,5, тобто 27 кв. х0,5 =12,5=13,5 м/м.

Всього на 57 квартирний житловий будинок необхідно 24+5+13=42 м/м.

Для тимчасової стоянки велосипедів – 0,1 м2 на 1 особу. 0,1 м2х148 осіб=14,8 м2.

У відповідності до ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» табл.1, для розміщення паркінгу місткістю 40 м/місць необхідно площа забудови 25 м2х42 м/місць=**1050 м2.**

Для організації паркінгу можливо використати рельєф ділянки. Перепад відміток складає 3 м. Вбудовано-прибудована стилобатна частини будинку запропонована S=1100 м2.

Вбудовано-прибудований паркінг, (прорахований розрахунком) може бути організований на 42 м/місць, що відповідає нормативному показнику.

Є можливість розміщення в межах паркінгу та земельної ділянки майданчиків для тимчасової стоянки велосипедів.

Розрахунок розмірів майданчиків у складі прибудинкової території.

У відповідності до табл.6.4. ДБН Б.2.2-12:2019:
для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку-
0,7х148 осіб=103,60 м2;
для відпочинку дорослого населення –
0,2 х 148=29,6 м2;
для занять фізкультурою –
0,2 м2х148=29,6 м2.
Загальна площа майданчиків – 103,60 м2+29,6 м2+ 29,6 м2=162,80 м2.
Майданчики є можливість розмістити на експлуатованій покрівлі паркінгу.

ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ

У відповідності до Плану зонування території міста Житомир ділянка, що запропоновані інвестором для розміщення багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованим паркінгом, розташована в зоні Г-1д – в зоні загальноміського центру, а саме, в підзоні громадської, ділової та комерційної активності.

До зони відноситься загальноміський центр з багатофункціональним використанням території. До забудови висуваються додаткові вимоги та обмеження щодо охорони пам'яток культурної спадщини, які знаходяться на державному обліку.

Переважні види використання:
адміністративні споруди, офіси, організації управління;
готелі, готельні комплекси, центри обслуговування туристів;
окремі багатоквартирні житлові будинки, що існувалі на території зони до моменту затвердження Зонінгу;
проектні організації та наукові заклади;
банки, відділення банків;
юридичні установи;
відділення зв'язку, поштові відділення;
заклади культури та мистецтва;
музеї, виставкові зали, художні галереї;
культові споруди;
підприємства громадського харчування;
магазини;

підприємства побутового обслуговування населення;
торговельні комплекси;
розважальні комплекси;
відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
установи освіти та виховання;
громадські вбиральні;
малі архітектурні форми.

Допустимі види використання
(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):

будівлі змішаного використання-з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
ринкові комплекси.
Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

ІНВЕСТИЦІЙНІ НАМІРИ ЗАБУДОВНИКА ВІДПОВІДАЮТЬ ДОПУСТИМИ ВИДАМ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ. ДЛЯ ОБГРУНТУВАННЯ МОЖЛИВОСТІ РОЗМІЩЕННЯ БУДІВЛІ ЗМІШАНОГО ВИКОРИСТАННЯ, У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ВИМОГ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ РОЗРОБЛЯЄТЬСЯ ДЕТАЛЬНІЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ.

5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.

Даний розділ виконаний у вигляді схеми для принципового вирішення інженерного забезпечення об'єкту проектування.

Водопостачання.

На ділянці, що аналізується для розміщення багатоквартирного житлового будинку є мережа водопостачання (діам.50). По вул. Д. Донцова є мережа водопостачання (діам. 200). Проектом передбачається влаштування централізованої системи водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби об'єкту проектування від існуючих інженерних мереж згідно технічних умов КП "Житомирводоканал" на стадії робочого проектування.

Каналізування.

Поряд із ділянкою проектування є мережі каналізації (діам. 150, 300). Відведення господарсько-побутових відходів з території об'єктів проектування передбачається централізовано з відведенням до очисних споруд міста.

Дощова каналізація.

Мережі дощової каналізації знаходяться поряд із ділянкою проектування (діам. 200).

Відведення дощових та талих вод здійснюється з території об'єкту проектування, забудови системою зливової каналізації з відведенням забрудненої частини води в очисні споруди. Гідравлічний розрахунок системи зливової каналізації буде розроблений на наступних стадіях проектування.

Листом КП "Житомирводоканал" підтверджена технічна можливість підключення до централізованих мереж водопостачання та водовідведення.

Протипожежні заходи.

Зовнішнє гасіння пожежі в забудові передбачається від існуючих та проектуємих пожежних гідрантів, що є/будуть встановлені на кільцевих мережах на відстані не більше 150 м один від одного з дотриманням відстаней від стін будівель не менше 5 м (п.12.16 ДБН В.2.5-74:2013). Витрати води на зовнішнє гасіння пожежі та кількість одночасних пожеж приймається згідно ДБН В.2.5.-74:2013 таб.3; ДБН В.2.3-15:2007,п.8.10 складають 20,0 л/ на 1 пожежу. Витрати води на внутрішнє пожежогасіння приймають згідно з ДБН В.2.3-15:2007 п.8.6 і складають 2х5.0 л/с.

Санітарне очищення.

Сухе побутове сміття, тверді відходи, з території забудови, передбачено збирати у окремі контейнери шляхом вилучення вторинних матеріалів з подальшою переробкою на спеціалізованих підприємствах.

Теплопостачання.

Опалення та гаряче водопостачання передбачається здійснювати від індивідуальних електрогенераторів. Мережі електропостачання будуть визначені на послідуючих стадіях проектування.

Електропостачання.

Електропостачання об'єкту нового будівництва буде здійснюватись згідно технічних умов ПАТ "ЕК "Житомиробленерго". Мережі 10 кВ та 4 кВ передбачається виконати кабельними.

Телефонізація та радіофікація.

На території багатоквартирної забудови передбачається встановлення:

розподільчих шаф (РШ) з обмеженим доступом для сторонніх осіб;

прокладання телефонного кабелю необхідної ємності в існуючій та проектній каналізації від АТС;

виконати прокладання телефонних кабелів в телефонній каналізації або в прохідних інженерних колекторах від РШ до об'єктів проектування.

Для визначення обсягу робіт на стадії робочого проектування необхідно отримати техумови в дирекції Житомирської філії ПАТ «Укртелеком».

Кількісні і якісні параметри інженерного обладнання проектованого об'єкту визначити на етапі робочого проектування.

6. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням таких основних вимог (згідно ДБН 360-92**):

- максимального збереження ґрунтів і зелених насаджень;
- мінімального дебалансу земляних мас;

Проектні відмітки нової забудови визначені з урахуванням існуючої ситуації та мінімальним втручанням в існуючий ландшафт. Перепад рельєфу (3 м) використаний для облаштування частково заглибленого паркінгу. Відведення поверхневої води здійснюється по проїздам з ухилом від 4‰ до 40‰.

Проектування здійснено методом проектних горизонталей. На плані інженерної підготовки наведені елементи вертикального планування – висотні відмітки (проектні) в м.

У складі детального плану розроблена "Схема інженерної підготовки території та вертикального планування" в М 1:500.

7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Детальним планом території передбачається проведення комплексного благоустрою земельної ділянки та прилеглої території з максимальним озелененням. Запропоновано озеленення вільної від забудови території ділянки, експлуатованої покрівлі паркінгу та стилобату (див. умовні позначки на кресленнях ДПТ) загальною площею 1135 м2.

Для тимчасового збору твердих побутових відходів багатоквартирного будинку пропонується облаштувати на прилеглій території майданчик ТПВ, розрахований не тільки для проектуємого будинку, а й для існуючих багатоквартирних малоповерхових будинків в кварталі, що у подальшому передбачає заключення угоди з підприємством на вивіз відходів на утилізацію.

Усі покриття проїзної та пішохідної частини вулиць виконуються з твердого покриття, газони - озеленюються.

8. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

Згідно нормативно-правових актів України здійснення проектних робіт передбаченої забудови вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на охорону і відродження екосистем, дотримання регламенту використання територій.

Проектними рішеннями враховано усі обмеження та обтяження на використання проектованої земельної ділянки, передбачено ряд заходів щодо поліпшення стану навколишнього середовища. У складі детального плану території розроблена "Проектний план із проектними планувальними обмеженнями" в М 1:1000.

На подальших стадіях проектування необхідно врахувати вимоги нормативно-правових актів України: законів України “Про охорону земель”, «Про охорону атмосферного повітря», “Про відходи”, «Про оцінку впливу на довкілля», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація зовнішні мережі та споруди» в частині організації інженерного забезпечення проектованого об’єкту

та оцінки впливу на довкілля до прийняття рішення про провадження планованої діяльності у порядку передбаченому чинним законодавством.

9. ВИСНОВКИ.
ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Можливість розміщення будівлі змішаного використання-з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижньому поверсі стоянок для постійного зберігання транспортних засобів мешканців на земельній ділянці з к.н. 1810136600:03:032:0008 (S ділянки =0,1695 га) підтверджують наступні положення:

- освоєння земельної ділянки відповідає вимогам нормативних актів України;

- таке рішення не суперечить основним рішенням чинної містобудівної документації, основним стратегічним цілям перспективного розвитку території, закладених в матеріалах Генерального плану міста, Плану зонування території.

Планом зонування території міста визначені допустимі види використання території, до якої входить земельна ділянка з к.н. 1810136600:03:032:0008.

Розміщення будівлі змішаного використання-з житловими приміщеннями у верхніх поверхах в зоні Г-1д допускається у відповідності до Плану зонування території м. Житомира за умов отримання спеціального зонального погодження.

Процедура отримання спеціального зонального погодження детально прописана в розділі 2.2 Спеціальні зональні погодження Пояснювальної записки Книга 2 Плану зонування території м. Житомир та запланована після проведення процедури погодження та затвердження матеріалів ДПТ у відповідності із ст.19,20,21 Закону України Про регулювання містобудівної діяльності;

- відсутність в зоні впливу несприятливих природних та техногенних факторів у санітарно-гігієнічному відношенні, які могли би негативно впливати на стан здоров'я людей;

- можливість забезпечення об'єкту - багатоквартирного житлового будинку - повним комплексом інженерного благоустрою.

Детальний план території кварталу підлягає затвердженню Житомирською міською радою після:

- врахування громадської думки по розробленій документації відповідно до статті 21 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" у порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;

- розгляду проекту містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою згідно зі статтею 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", відповідно до наказів Мінрегіону України від 07.07.2011 №108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», від 16.11.2011 №290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації».

Повідомлення про початок процедури врахування пропозицій громадськості щодо розроблення містобудівної документації оприлюднене на офіційному сайті Житомирської міської ради в розділі Оголошення http://zt-rada.gov.ua/?3398[0]=12664, http://zt-rada.gov.ua/?3398[0]=12793.

Проведення громадських обговорень проведено 25.01.2021 р. о 15-00 в Департаменті містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради.

Пропозиції до містобудівної документації під час громадського обговорення, мають право надавати фізичні та юридичні особи, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об’єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території.

Протокол громадських обговорень від 25.01.2021 р. сформований за результатами громадських обговорень (додається в вихідні дані).

Матеріали ДПТ передані ЗАМОВНИКУ - Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради для затвердження міською радою у встановленому Регламентом Житомирської міської ради порядку.

Після затвердження матеріалів «Детального плану території кварталу, що обмежений вул. Дмитра Донцова, Пушкінською, Миколи Лисенка в м. Житомирі» користувачу земельної ділянки із кадастровим номером 1810136600:03:032:0008 , необхідно:

змінити цільове призначення земельної ділянки з цільовим призначенням 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на 02.03." Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку" у встановленому чинним законодавством порядку;

- отримати спеціальне зональне погодження на отримання містобудівних умов і обмежень на проектування.

Процедура отримання спеціального зонального погодження.

Допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження, потребують спеціального зонального погодження. Спеціальні зональні погодження здійснюються із обов'язковим наданням містобудівних розрахунків та передпроектних розробок.

Зазначені погодження можуть проводитись на стадії, узгодження власниками об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок намірів забудови.

Заявка на спеціальне зональне погодження скеровується до Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради. Заявка повинна містити:

– заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними розрахунками;

– необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності;

– схему забудови ділянки, означення всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити та їх характеристики - загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників,

вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;

– додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет Житомирської міської ради забезпечує інформування громади.

Пропозиції до проектів містобудівної документації під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об’єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території.

За пропозиціями громади та за результатами засідання містобудівної ради при Департаменті містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради виконавчий комітет Житомирської міської ради ради готує проект рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

10. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.

Вимоги Плану зонування території міста Житомира, (затвердженого рішенням 20 сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 р. № 579);

Договір на виконання робіт від 30.06.2020 №96/20;

Завдання на розроблення ДПТ;

рішення Житомирської міської ради від 22.06.0202 № 1931;

свідоцтва про право власності на адміністративне приміщення від 07.05.2007, витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 16.05.2007 № 4412445;

топо-геодезична зйомка М 1:2000, М 1:500.

11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ з/п	Найменування показника	Од. виміру	Всього	Прим.
1.	Площа ділянки з к.н. 1810136600:03:032:0008 (згідно землевпорядної документації)- площа території багатоквартирної житлової забудови	га	0,1695	
2.	Площа забудови, в т.ч.:			
	57-квартирного житлового будинку) без урахування стилобатної частини	$м^2$	560	
	стилобатна частина	$м^2$	713,52	
3.	Площа озеленення	$м^2$	1135	

	Відсоток забудови	%	33	
з урахуванням вимог табл.6.2. ДБН Б.2.2-12:2019-відсоток забудови не нормується				
	Поверховість	пов.	10-11	
		в т.ч.	Напів підземний вбудовано-прибудований паркінг	
4.	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	57	
	- Однокімнатних	шт.	27	
	- Двокімнатних	шт.	30	
5.	Місткість паркінгу	м/м	42	