

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
**«УКР-ГРУППРОЕКТ»**  
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОВАБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
МІСТА КОРОСТЕНЯ, ЖИТОМИРСЬКОЇ  
ОБЛ., - ПО ВУЛИЦІ ГАСТЕЛЛО  
(БАГАТОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА)**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

*Договір № 109 від 20.10.2022 р.*

Директор ТОВ «УКР-ГРУППРОЕКТ»

О.М. Аверіна

КИЇВ–2022

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ «ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ МІСТА  
КОРОСТЕНЯ, ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛ., - ПО ВУЛИЦІ ГАСТЕЛЛО  
(БАГАТОПОВЕРХОВА ЗАБУДОВА)» РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ  
НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проєкту

О.С. Іванченко



**НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ  
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ**

Серія АА

№ 003679

**КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ  
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),  
пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури**

**архітектор**

*(найменування професії)*

Виданий про те, що **Іванченко Олексій Сергійович**

*(прізвище, ім'я, по батькові)*

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: **архітектор**

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від **"27" лютого 2017р.** № **2-02-17 о**

(рішенням \_\_\_\_\_ секції Комісії від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, затвердженим президією Комісії \_\_\_\_\_).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб **01 березня 2017 року** за № **3679**.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: \_\_\_\_\_

**Розроблення містобудівної документації**

Дата видачі **02 березня 2017 року**

Голова (заступник голови) Атестаційної архітектурно-будівельної комісії

**Чижевський Олександр Павлович**

*(підпис)*

*(прізвище, ім'я, по батькові)*



## АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Розділ проєкту	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
Архітектурно-планувальна частина	Головний архітектор проєкту	Іванченко О.С.	
Інженерне забезпечення проєкту	Головний інженер проєкту	ФОП «Іванченко С.І.»	

<b>СКЛАД ПРОЄКТУ</b>			
Номер тому	Позначе ння	Найменування	Примітки
1	2	3	4
		<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА</b>	
		Пояснювальна записка	Книга
		<b>II. ДОДАТКИ</b>	
		<b>III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:</b>	
1	ДПТ-1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.	(М 1:5000)
2	ДПТ-2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	(М 1:2000)
3	ДПТ-3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.	(М 1:2000)
4	ДПТ-4	План функціонального зонування території.	(М 1:2000)
5	ДПТ-5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	(М 1:2000)
6	ДПТ-6	Схема інженерного забезпечення території.	(М 1:2000)
7	ДПТ-7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.	(М 1:2000)
8	ДПТ-8	План червоних ліній.	(М 1:2000)
9	ДПТ-9	Креслення поперечних профілів вулиць	(М 1:200)

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	<b>8</b>
<b>1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ</b> .....	<b>10</b>
1.1. МЕЖІ ТЕРИТОРІЇ ТА ПОЛОЖЕННЯ В СИСТЕМІ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ТЕРИТОРІЇ.....	10
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	10
<b>2. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА</b> .....	<b>12</b>
2.1. ПРИРОДНІ УМОВИ ТА РЕСУРСИ .....	12
2.2. ЕКОЛОГІЧНИЙ СТАН .....	14
2.3 ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ (ІСНУЮЧІ) .....	16
<b>3. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ</b> .....	<b>18</b>
3.1. ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	18
3.2. ОБ'ЄКТИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ .....	19
3.3. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	21
3.4. ПРОЕКТНИЙ РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ .....	21
<b>4. ЖИТЛОВИЙ ФОНД, УСТАНОВИ ОБСЛУГОВУВАННЯ ТА ТРУДОВІ РЕСУРСИ</b> .....	<b>22</b>
<b>5. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ</b> .....	<b>26</b>
5.1. ІСНУЮЧИЙ СТАН.....	26
5.2. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ .....	26
<b>6. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД</b> .....	<b>30</b>
6.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ.....	30
6.2. ВОДОПРОВІДНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ .....	32
6.3. КАНАЛІЗУВАННЯ.....	32
6.4 ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	32
6.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	34
6.6. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ .....	37
6.7. ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ І РАДІОФІКАЦІЯ .....	41
<b>7. ЗАХОДИ ЩОДО ОЗДОРОВЛЕННЯ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА</b> .....	<b>43</b>
7.1. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ ТЕРИТОРІЇ .....	43
7.2. ОСНОВНІ ЗАХОДИ .....	43
7.3 ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ (ПРОЄКТНІ) .....	44
7.4 САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ.....	45
<b>8. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ</b> .....	<b>48</b>
8.1. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА .....	48
8.2. ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ ТА ПІШОХОДІВ.....	48
8.3. РОЗМІЩЕННЯ АВТОСТОЯНОК.....	49
<b>9. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ</b> .....	<b>51</b>
<b>10. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ,</b>	

<b>МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ .....</b>	<b>53</b>
10.1. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ..	53
10.1.1. Переважні види використання:.....	53
10.1.2. Супутні види використання: .....	53
10.1.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта .....	54
10.2. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ..	56
10.2.1. Переважні види використання:.....	56
10.2.2. Супутні види використання: .....	56
10.2.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта .....	57
10.3. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ..	59
10.3.1. Переважні види використання:.....	59
10.3.2. Супутні види використання: .....	59
10.3.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта .....	60
10.4. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ..	62
10.4.1. Переважні види використання:.....	62
10.4.2. Супутні види використання: .....	62
10.4.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта .....	63
10.5. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ..	65
10.5.1. Переважні види використання:.....	65
10.5.2. Супутні види використання: .....	65
10.5.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта .....	66
<b>11. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА РОЗРАХУНКОВИЙ ЕТАП.....</b>	<b>68</b>
<b>12. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ .....</b>	<b>69</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>73</b>
<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ</b>	

## ВСТУП

Детальний план території, «Міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова)» розроблено ТОВ «УКР-ГРУПППРОЕКТ» відповідно до Рішення Коростенської міської ради № 737 від 23.12.2021 року та Рішення Коростенської міської ради № 886 від 04.08.2022 року на замовлення Відділу містобудування та архітектури Коростенської міської ради Житомирської області та відповідно до завдання.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрій території, прокладку інженерних мереж тощо.

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

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про місцеві державні адміністрації».

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів № 173 від 19.06.96 року;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»;
- ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання»;
- НПАОП 0.00-1.76-15 «Правила безпеки систем газопостачання»
- Постанова «Кодекс газорозподільних систем»,
- ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»
- ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».
- ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013 «Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд (БН 441-72\*, MOD)»;
- ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування».



Обсяг та склад проекту відповідає ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

При розробці проекту використані наступні вихідні дані:

- Внесення змін до генерального плану м. Коростень Житомирської області, виконаний ДП «Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя»;
- Схема планувальних обмежень міста Коростень Житомирської області;
- План зонування (Зонінг) території м. Коростень Житомирської області, розроблений ДП «Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя»;
- Цифрова векторна топографічна основа в державній системі координат УСК-2000 у М 1:1 000, виконана ТОВ «УКР\*ГРУППРОЕК» у 2022 році;
- Дані про чисельність населення в існуючій житловій забудові та території проектування;
- Інвестиційні наміри забудовника.

Основна мета проекту:

- визначення внутрішньоквартальної вулично-дорожньої мережі;
- передбачити розташування багатоквартирних житлових будинків та об'єктів соціальної інфраструктури;
- визначити всі планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами для розміщення багатоквартирних житлових будинків;
- організація безпечного транспортного та пішохідного руху;
- організація комплексного благоустрою та озеленення.

Строк розрахункового етапу проекту становить 7 років.

В проекті проведено збір вихідних даних щодо розташування ділянки проектування, наявності природних, екологічних та інших містобудівних умов і обмежень її освоєння.

Проведене ознайомлення з проектними матеріалами подібних проектів. Надані пропозиції щодо містобудівного освоєння, організації функціонування території, розміщення інженерних споруд, тощо.

## **1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ**

### **1.1. МЕЖІ ТЕРИТОРІЇ ТА ПОЛОЖЕННЯ В СИСТЕМІ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ТЕРИТОРІЇ**

Територія проектування, загальною площею 39,56 га, розташована в існуючих межах південної частини території м. Коростень на землях, які генеральним планом передбачаються для розташування багатоквартирної житлової забудови. Територія проектування розташовується в межах мікрорайону Черемушки.

Коростень – місто обласного підпорядкування в Житомирській області в Україні, розташоване за 87 км на північ від міста Житомир. Коростишенський район створено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року. До його складу увійшли: Коростенська, Малинська, Овруцька, Олевська міські, Іршанська, Лугинська, Народицька, Чоповицька селищні та Білокоровицька, Гладковицька, Горщиківська, Словечанська, Ушомирська сільські територіальні громади. Місто Коростень центр Коростенської об'єднаної територіальної громади. У місті розташована одна із найважливіших вузлових станцій Південно-Західної залізниці - залізнична станція Коростень. Через місто проходить автобороги М-07 «Київ – Ковель – контрольний-пропускний пункт «Ягодин»», Р-28 «Виступовичі – Житомир» та Т-0613 «Коростень – Кожухівка».

Межа території розроблення детального плану, встановлено згідно з межами житлового кварталу обмеженого вулицями Гастелло та Грушевського, а також проектними вулицями згідно рішень генерального плану.

Територія, щодо якої здійснюється розроблення детального плану території, знаходиться у південній частині міста – з озелененням, з багатоквартирною та садибною забудовами, громадською та транспортно-складською забудовою, автомобільною дорогою. Територія проектування згідно рішень Внесення змін до Генерального плану та Плану зонування (Зонінгу) території міста Коростень відноситься до – зон садибною та багатоквартирною житловою, громадською забудови.

### **1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ**

Територія проектування частково оточена кварталами садибною житловою забудовою з цільовим призначенням «02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», і представлена одно- та двоповерховими садибними житловими будівлями з присадибними ділянками; територіями багатоквартирної забудови; сільськогосподарськими угіддями та територіями без функціонального призначення.

На північному від території проектування вільні від забудови території, які використовуються під городи.

На сході від території проектування проходить магістральна вулиця населеного пункту - вулиця Гастелло. Вздовж вулиці розміщені території садибною та багатоквартирною житловою забудови.

На півдні розміщені житлові квартали садибною забудови.

На заході від території проектування розміщена житлова забудова та вільні території які використовуються під городи

Територія проектування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на південний-схід. Перепад висот в межах території проектування складає 8,15 м від 177,40 м до 185,55 м в Балтійській системі висот.

На території проектування розміщений 1-н об'єктів культурної спадщини із охоронною зоною пам'яток культурної спадщини.

Детальний план території вносить уточнення і доповнення до генерального плану населеного пункту на новому рівні містобудівної документації, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі уточнення поверховості житлової забудови та забезпечення перспективного населення об'єктами громадського обслуговування.

Таблиця 1.2.1

### Існуючий розподіл території

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	%
	<b>Територія в межах ДПТ</b>	<b>га</b>	<b>39,56</b>	<b>100</b>
<b>1</b>	<b>Житлової забудови</b>	<b>га</b>	<b>2,77</b>	<b>7,00</b>
	<i>з них:</i>			
	- садибної житлової забудови	га	0,54	1,37
	- відведені під садибну житлову забудову, але неосвоєні	га	1,38	3,49
	- багатоквартирної житлової забудови	га	0,35	0,88
	- відведені під багатоквартирну житлову забудову, але неосвоєні	га	0,5	1,26
<b>2</b>	<b>Громадської забудови</b>	<b>га</b>	<b>1,93</b>	<b>4,88</b>
	<i>з них:</i>			
	- громадської забудови	га	0,73	1,85
	- відведені під громадську забудову, але неосвоєні	га	1,2	3,03
<b>3</b>	<b>Транспортно-складська забудова</b>	<b>га</b>	<b>2,57</b>	<b>6,5</b>
<b>4</b>	<b>Вулично-дорожня мережа</b>	<b>га</b>	<b>1,53</b>	<b>3,87</b>
<b>5</b>	<b>Сільськогосподарських угідь</b>	<b>га</b>	<b>21,03</b>	<b>53,16</b>
<b>6</b>	<b>Озеленені без функціонального призначення</b>	<b>га</b>	<b>9,73</b>	<b>24,6</b>

## **2. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА**

Розділ виконано згідно з існуючими нормативами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також враховуючи ДСН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Відповідно статі 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території підлягає стратегічній екологічній оцінці у порядку, визначеному Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Звіт про стратегічну екологічну оцінку представлений разом із текстовими матеріалами проекту.

### **2.1. ПРИРОДНІ УМОВИ ТА РЕСУРСИ**

#### ***Геологічна будова***

В тектонічному відношенні територія проектування розташована в північно-західній частині Українського кристалічного щита, вона займає досить високе гіпсометричне положення порівняно з іншими районами Поліської низовини, тому поверхня району менш заболочена ніж в цілому на Поліссі.

За структурно-геологічною основою ландшафтні особливості території громади відповідають властивостям архейсько-протерозойського кристалічного або метаморфічного морфогенетичного типу рельєфу. Територія має вигляд хвилястої рівнини з надзаплавними терасами льодовикових і воднольодовикових рівнин вздовж кордону поширення максимального заледеніння (моренно-зандрові та зандрові рівнини).

Територія району за характером рельєфу входить до складу Коростенської моренної рівнини з чергуванням моренних, плоских і горбистих ділянок.

На території Коростенщини значного поширення набули антропогенні форми рельєфу, що пов'язані з активною господарською діяльністю. В процесі видобутку корисних копалин (граніту, лабрадориту, піску, глини, ільменітової руди) викопані глибокі - кар'єри та насипані, з відвальних порід, високі терикони, які змінили навколишній ландшафт. Вплинули на зміну рельєфу меліоративні заходи по осушенню ґрунтів, а також будівництво автомобільних та залізничних шляхів.

#### ***Гідрологічні умови***

Територія проектування знаходиться в Поліській області надмірної водності. Перші від поверхні водоносні горизонти і комплекси у моренних і флювіогляціальних середньо-антропогенових відкладах: піски, суглинки, супіски з гравієм і галькою, місцями з прошарками глини.

Територія області має розгалужену гідрографічну мережу. Поверхневі водні ресурси формуються в основному із місцевого стоку у річковій мережі переважно на власній території, за рахунок атмосферних опадів, а також транзитного стоку, який надходить із суміжних областей.

В структурі гідрографічної сітки території Коростенської громади протікає середня за розміром річка Уж, що є головною водною артерією й основним

джерелом питної води у місті, притоки якої є основними джерелами водопостачання сільських населених пунктів. Також в межах Коростенської громади протікають річки, що відносяться до басейну річки Уж, найбільшими з яких є: Кремно, Шестень, Синявка, Моства, Жабеч, Олешня, Могилянка, Лозниця, Саженка й інші та чисельні струмки, які потребують розчистки та благоустрою.

Модуль експлуатаційних запасів підземних вод становить від 1,0 до 0,5 літра/секунду на 1 км<sup>2</sup>. Основний іонний склад і мінералізація вод верхніх частин земної кори (до глибини розкриття свердловинами) представлений гідрокарбонатними, кальцієвими, залізистими складовими із мінералізацією до 1 г/л, що є найнижчим показником складу поверхневих вод по Україні. Води є помірно-жорсткими; вміст йоду в ґрунтових водах низький – від 2 до 3 мг/л.

В межах території проєктування відсутні поверхневі води.

### ***Ґрунтовий покрив***

В структурі ґрунтів Коростенського району домінуюче положення займають дерново-підзолисті, дерново-підзолисті глеєві, дернові ґрунти.

Ґрунтовий покрив земель за рівнем забезпеченості азотом, фосфором та калієм є дуже низьким, що дозволяє віднести землі до середньо- та малородючих за критерієм оцінки середньої багаторічної врожайності груп зернових культур.

Нинішній стан ґрунтів сільськогосподарських угідь є достатньо проблемним. Ерозія, зменшення вмісту гумусів, засолення, закислення, ущільнення ґрунтів є дуже поширеним явищем на землях території громади.

За еколого-агрохімічним станом ґрунтового покриву сільськогосподарські угіддя території громади оцінені у 32 бали (за стобальною шкалою); Житомирської області оцінені у 37 балів; загальний показник еколого-агрохімічного рівня по Україні – 55 балів.

Значення еколого-агрохімічної оцінки ґрунтового покриву сільськогосподарських угідь громади є нижчим у порівнянні з відповідним показником Житомирської області (на 15,6%) та України (на 71,9%).

### ***Кліматичні умови***

Клімат району помірно-континентальний. Основними чинниками, що впливають на формування клімату даної території є - сонячна радіація, циркуляція повітряних мас, частково лісистість і заболоченість.

Середня річна температура повітря складає приблизно +6°. Середні температури по місяцях: січень -6°, лютий -5°, березень -0°, квітень +7°, травень +13°, червень +16°, липень +19°, серпень +17°, вересень +12°, жовтень +6°, листопад +1°, грудень -3°.

Середньорічна кількість опадів складає 500-600 мм, найбільше їх випадає в літні місяці - близько 240 мм, найменше в зимові - близько 80 мм.

Протягом року на території району переважають північно-західні, західні, північні вітри.

Відносна вологість повітря на протязі року коливається в межах 70-95%, а

середньорічна - близько 85%.

### ***Корисні копалини***

Мінерально-сировинний потенціал громади представлений покладами металічних та неметалічних корисних копалин. На території громади суб'єктам господарської діяльності надано 6 спеціальних дозволів на користування надрами.

Металічні корисні копалини представлені покладами апатит-ільменітових руд.

Неметалічні корисні копалини представлені покладами нерудних корисних копалин для забезпечення будівельної галузі, а саме гранітом, гнейсом, лабрадоритом, суглинком, піском та супутніми копалинами цегельно-черепичної сировини.

В районі розташування ділянки проектування відсутні родовища вод підземних, лікувальної грязі та ропи, родовища металічних та неметалічних корисних копалин та горючих копалин.

### ***Інженерно-геологічні та сейсмічні умови***

Території району схильні до підтоплення, розвиток зсувів – слабкий.

Територія проектування не є сейсмічно небезпечною, розрахункова інтенсивність сейсмічних поштовхів і коливань складає менше 6 балів відповідно до вимог ДБН В. 1.1-12:2014 (шкала MSK-64, карта ЗСР 2004-С).

## **2.2. ЕКОЛОГІЧНИЙ СТАН**

За картографічними даними України «Екологічний стан» (<https://геомар.land.kiev.ua/ecology-13.html>), умови проживання населення в регіоні визначаються як задовільні, місцями погіршені.

### ***Повітряний басейн***

Стан атмосферного повітря залежить від обсягів емісії поллютантів стаціонарними та пересувними джерелами забруднення.

*Стаціонарні джерела забруднення.* До переліку найбільших підприємств забруднювачів атмосферного повітря, що ведуть господарську діяльність на території Коростенської громади відносяться:

ПрАТ «ТНК «Граніт» (добувна промисловість) – викиди у 2019 році становили 419,4 т/рік (3,3 % від загального обсягу викидів); у 2020 році – 419,2 т/рік (3,6 % від загального обсягу викидів);

ТОВ «Бехівський гранітний кар'єр» (добувна промисловість) – викиди у 2019 році становили 325,2 т/рік (2,6 % від загального обсягу викидів); у 2020 році – 231,1 т/рік (2,0 % від загального обсягу викидів);

ПрАТ «Коростенський завод МДФ» (переробна промисловість: деревообробка, виготовлення виробів з деревини) – викиди становлять 196,0 т/рік (1,5 % від загального обсягу викидів);

ПрАТ «Коростенський кар'єр» (добувна промисловість) – викиди

становлять 146,3 т/рік (1,1 % від загального обсягу викидів).

В межах ділянки проектування промислові підприємства відсутні, *стаціонарними джерелами забруднення є*: АЗС (автозаправна станція), СТО (мийка), гаражі, сільськогосподарське підприємство по зберіганню сільськогосподарських машин та автомобілів.

*Пересувними джерелами забруднення є* транспорт, що викидає в повітря оксиди вуглецю, оксиди і діоксиди азоту, вуглеводні, сірчистий ангідрид, сажу та пил.

Діяльність кожного суб'єкта господарювання має бути спрямована на збереження та відновлення природного стану атмосферного повітря, створення сприятливих умов для життєдіяльності та праці, забезпечення екологічної безпеки та запобігання шкідливому впливу атмосферного повітря на здоров'я людей та навколишнє природне середовище. Правові і організаційні основи та екологічні вимоги в галузі охорони атмосферного повітря визначає Закон України «Про охорону атмосферного повітря».

### ***Водні ресурси***

На території проектування відсутні поверхневі водойми. Водопостачання та каналізування території в межах ДПТ здійснюється за рахунок централізованої мережі міста Коростень, послуги надаються Комунальним підприємством «ВОДОКАНАЛ». Рівень забезпечення централізованим водопостачанням 62,8 %, централізованою каналізацією 89 %.

Відповідно до даних Коростенського комунального підприємства «ВОДОКАНАЛ» вода придатна для господарсько-питних потреб та відповідає вимогам ДСанПіНу 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

### ***Земельні ресурси***

Відповідно до топографо-геодезичної зйомки території проектування на земельних ділянках ДПТ відсутні місця захоронення тварин, несанкціоновані сміттєзвалища, склади отрутохімікатів, засобів захисту рослин та мінеральних добрив.

Спеціальних робіт по геохімічній зйомці ґрунтів території проектування не виконувалось. Регулярне спостереження за санітарним станом ґрунтів не проводиться.

### ***Біорізноманіття: флора та фауна***

Флора території проектування представлена поодинокими деревами, трав'яною степовою рослинністю, чагарниками та газонами.

Фауна представлена особинами гнучкими у виборі місця існування та пристосовані до життя на видозмінених людиною площах.

На території проектування відсутні місця постійного проживання та перебування диких тварин і видів, що підлягають особливій охороні. Рідкісні види

флори теж відсутні.

Виходячи з вищевказаного, вплив на тварин та рослин, занесених до Червоної книги України і до переліків видів, які підлягають особливій охороні, відсутній.

### ***Природоохоронні території та об'єкти***

Відповідно до електронного ресурсу <https://map.land.gov.ua/> територія не потрапляє в межі «Смарагдової мережі». Водно-болотні угіддя, які відносяться до міжнародного списку та охороняються Рамсарською конвенцією (а також перспективні до визнання території), біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО також відсутні.

### ***Об'єкти культурно-історичної спадщини***

На території проєктування знаходиться ділянка братських могил жертв фашизму (1941-1943 рр.) по вул. Гастелло (прилегла територія будинку № 26), що є пам'яткою історії місцевого значення.

Відповідно до науково-проєктної документації «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області» охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення визначена та співпадає з територією пам'ятки. Площа охоронної зони - 0,007 га.

### ***Радіаційне забруднення***

Територія проєктування не входить в зону відчуження та зону безумовного (обов'язкового) відселення через аварію на ЧАЕС, відповідно до постанови КМУ № 106 від 23.07.1991 року та постанови КМУ «Про внесення змін і доповнень до постанови Кабінету Міністрів України від 23 липня 1991 р. №106» від 29.08.1994 № 600.

Проте, за інформацією метеостанції міста Коростеня у 2021 році стан радіаційного забруднення атмосферного повітря за даними щоденних спостережень по рівню експозиційної дози гама випромінювання у Коростені має найвищий показник у порівнянні з іншими містами Житомирської області та становить в середньому 18 мкР/год.

### ***Акустичне та електромагнітне забруднення***

Основні джерела зовнішнього електромагнітного забруднення представлені існуючими трансформаторними підстанціями та лініями електропередач ЛЕП 0,4 та 10 кВ.

Головними шумовими факторами є рух транспорту по вулиці Гастелло, Грушевського та по території проєктування.

## **2.3 ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ (ІСНУЮЧІ)**

В результаті аналізу складена схема планувальних обмежень (існуючих) для вибору конкретних ділянок перспективної забудови (таблиця 2.3.1).



## Планувальні обмеження (існуючі)

Об'єкт, територія	Нормативні розміри охоронних зон, протипожежних відстаней, СЗЗ (м)	Нормативно-правовий документ
Стоянка для вантажних автомобілів	100	ДСП 173 - 96, Додаток 4
Гараж для зберігання автомобілів при кількості легкових автомобілів більше 300 одиниць	50	ДСП 173 - 96, Додаток 6
АЗС	50	ДСП 173 – 96, пункт 5.32
СТО (мийка)	50	ДСП 173 - 96, додаток 10
Трансформаторна підстанція	3	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 209 від 4.03.97 р.
ЛЕП (10 кВ) - охоронна зона	10	
ЛЕП (0.4 кВ) - охоронна зона	2	
Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення	0,007	Наказ Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області»

### **3. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

#### **3.1. ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Загальне композиційне вирішення території, відносно якого розробляється детальний план території, обумовлене проходженням зовнішньої межі проектування, рельєфом території, структурою передбаченої генпланом вуличної мережі, містобудівним оточенням, що склалося навколо території проектування з існуючою на суміжних ділянках забудовою.

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території (меж кадастрового поділу території проектування);
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проектні рішення виступають:

- встановлення взаємозв'язків функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих кварталів міста та з рішеннями генерального плану м. Коростень;
- забезпечення території проектування необхідною системою внутрішньо-квартальних проїздів, що вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- забезпечення запроєктованих житлових об'єктів нормативною кількістю автостоянок та інженерною інфраструктурою.

Структура території сформовано у відповідності до генерального плану: червоні лінії, дороги та проїзди.

Для можливості створенням комфортного видового різноманіття та створення комфортних умов проживання жителів кварталу, на земельних ділянках передбачено розміщення:

- об'єктів соціальної інфраструктури (установи громадського обслуговування);
- багатоквартирної житлової забудови;
- об'єктів інженерної інфраструктури;
- транспортної інфраструктури.

Проектом передбачено формування житлової групи з обслуговуючими закладами.

Житлова забудова сформована:

- 2 існуючими багатоквартирними 1 та 9 поверховими будинками;
- 36 проектними багатоквартирними 4-х поверховими односекційними будинками;
- 3 існуючими садибними житловими будинками;

- 53 проектними садибними житловими будинками.

На прибудинкових територіях багатоквартирної забудови передбачається благоустрій та розміщення дитячих і спортивних майданчиків. Будинки розміщені згідно чинних ДБН з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, композиційних вимог, місцевих умов будівництва. Житлові будинки формують лінію забудови з розривами вздовж проектних вулиць.

Зона житлової забудови складається із таких підзон:

- багатоквартирної забудови з окремо розташованими об'єктами громадського призначення;
- дитячих, господарчих, спортивних майданчиків та відпочинку;
- для господарських цілей;
- автостоянок;
- зелених насаджень загального користування.

Проектом передбачається розташування закладу дошкільної освіти на 120 місць, торговельно-розважального комплексу, трьох територій під магазини, підприємства харчування на 50 місць та підприємства побутового обслуговування для обслуговування жителів кварталу та прилеглих територій.

Всі інші заклади із забезпечення соціально-гарантованого рівня обслуговування, передбачено в генеральному плані м. Коростень розташовані за межами території проектування з врахуванням зручних транспортних та пішохідних зв'язків та забезпечують необхідні радіуси обслуговування.

### 3.2. ОБ'ЄКТИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

На території проектування знаходиться ділянка братських могил жертв фашизму (1941-1943 рр.) по вул. Гастелло (прилегла територія будинку № 26), що є пам'яткою історії місцевого значення.

Відповідно до науково-проектної документації «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області» охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення визначена та співпадає з територією пам'ятки. Площа охоронної зони - 0,007 га.

За умови виявлення нових об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території проектування повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.
2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.
3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України "Про охорону культурної спадщини").
4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами

археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).

5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

*I. Закон України «Про охорону культурної спадщини»  
стаття 36:*

1. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

2. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

*та статті 37:*

– Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

– Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

– З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

*II. Закон України «Про охорону археологічної спадщини»  
статті 19:*

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

– дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;

– виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;

– негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;

– сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

*та статті 22:*

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди

археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до ЗУ.

### 3.3. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

На території багатоквартирної житлової забудови при групах будинків детальним планом передбачено опорядження прибудинкової території з влаштуванням обладнаних майданчиків.

Для завершення формування архітектурно-художнього ансамблю забудови ділянки проектом пропонується зовнішній благоустрій території з рівномірним озелененням. Планується благоустрій за рахунок, газонів, мощення та зовнішнього освітлення.

Також передбачено влаштування скверу у північній частині території, що розглядається, загальною площею 1,63 га.

У посадках вздовж вулиць поряд з декоративними деревами доцільно висаджувати плодіві насадження.

Вздовж проїздів передбачається розташування майданчиків контейнерів для сміття. Збирання побутових відходів на житловій території передбачається майданчиками, на яких розміщуються контейнери для роздільного зберігання побутових відходів із зручними під'їздами сміттевозів.

Відстань від майданчиків контейнерів для сміття до вікон житлових та громадських будинків на території багатоквартирної житлової забудови приймається не менше 20 м, але не далі 100 м від найвіддаленішого входу в житловий будинок. Відстань від майданчика контейнерів для сміття до підприємства торгівлі повинна бути не менше 25 м.

### 3.4. ПРОЕКТНИЙ РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ

Таблиця 3.4.1

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	%
	<b>Територія в межах ДПТ</b>	<b>га</b>	<b>39,56</b>	<b>100</b>
<b>1</b>	<b>Житлової забудови</b>	<b>га</b>	<b>19,82</b>	<b>50,10</b>
	<i>з них:</i>			
	- садибної житлової забудови	га	5,89	14,89
	- багатоквартирної житлової забудови	га	13,93	35,21
<b>2</b>	<b>Громадської забудови</b>	<b>га</b>	<b>3,17</b>	<b>8,01</b>
<b>3</b>	<b>Транспортно-складської забудови</b>	<b>га</b>	<b>1,0</b>	<b>2,53</b>
<b>4</b>	<b>Вулично-дорожньої мережі</b>	<b>га</b>	<b>12,69</b>	<b>32,08</b>
<b>5</b>	<b>Ландшафтно-рекреаційні та озеленені</b>	<b>га</b>	<b>2,88</b>	<b>7,28</b>
	<i>з них:</i>			
	- зелені насадження загального користування	га	1,63	4,12
	- спеціального призначення	га	1,25	3,16

#### 4. ЖИТЛОВИЙ ФОНД, УСТАНОВИ ОБСЛУГОВУВАННЯ ТА ТРУДОВІ РЕСУРСИ

В межах території проектування відповідно до довідки, наявні 3 садибних житлових будинки площею житлового фонду 546 м<sup>2</sup>, де наразі проживає 9 чол. та 2 багатоквартирні житлові будинки на 76 квартир площею житлового фонду 5 746 м<sup>2</sup>, де наразі проживає 235 чол.

Об'єкти громадської забудови в межах території проектування станом на 1 січня 2022 р. представлені: Коростенською районною лікарнею ветеринарної медицини, ДП «Житомирський науково-виробничий центр стандартизації, метрології та сертифікації» та магазином автозапчастин.

Проектними рішеннями на розрахунковий період до кінця 2029 року передбачається знесення частини самовільно забудованих гаражів та будівництво багатоквартирних і садибних житлових будинків із заселенням території кварталу, що буде зумовлено збільшенням кількості багатоквартирної житлової забудови, покращенням благоустрою кварталу та забезпечення населення закладами громадського обслуговування.

Чисельність постійно проживаючого населення кварталу на кінець розрахункового періоду становитиме, відповідно до проведеного розрахунку житлового фонду території проектування, 3 211 осіб.

Проектним планом передбачено розміщення 36 багатоквартирних чотирьох поверхових житлових будинків та 53 садибних житлових будинків в межах території проектування.

Відповідно до нормативів ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» визначено розрахункову площу житлового фонду для окремо розташованих будинків №1-36.

Таблиця 4.1.

##### Побудинкова характеристика проектної багатоквартирної житлової забудови в межах території проектування

Вид забудови № житлового будинку/ к-сть будинків	Площа одного поверху, м <sup>2</sup>	Площа житлового фонду, м <sup>2</sup>	К-ть поверхів	К-ть під'їздів	К-ть квар-тир	К-ть жителів
№1-36	590	1960	4	1	32	2 808

Загалом передбачено зведення 36 багатоквартирних житлових будинків загальною площею 84 960 м<sup>2</sup> та, відповідно, формування 70 560 м<sup>2</sup> площі житлового фонду та 53 садибних житлових будинків загальною площею 6 360 м<sup>2</sup> (табл. 4.2). Поява нової забудови у межах кварталу дозволить встановити стабільний рівень середньої житлової забезпеченості його мешканців.

Таблиця 4.2.

**Проектний житловий фонд кварталу багатоквартирної житлової та забудови м. Коростень**

Тип житлового фонду	Проектний житловий фонд		Загальна площа житлового фонду, м <sup>2</sup>	Кількість населення, осіб
	будинків	квартир		
Багатоквартирна забудова, всього	36	1 152, з них: - однокімнатних- 288 - двокімнатних- 576 - трьохкімнатних -288	70 560	2 808

Таблиця 4.3.

**Динаміка введення житлового фонду**

Тип житлового фонду	Існуючий житловий фонд		Житлове будівництво		Перспективний житловий фонд	
	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа, м <sup>2</sup>	Наявне населення, осіб	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа, м <sup>2</sup>	Проекте населення, осіб	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа, м <sup>2</sup>	Перспективне населення, осіб
Садибний	3 (3) 546	9	53 (53) 6 360	159	56 (56) 6 906	168
Багатоквартирний	2 (76) 5 746	235	36 (1 152) 70 560	2 808	38 (1 228) 76 306	3 043
<b>Всього:</b>	<b>5 (79) 6 292</b>	<b>244</b>	<b>89 (1 205) 76 920</b>	<b>2 967</b>	<b>94 (1 284) 13 984</b>	<b>3 211</b>

\* - Середній розмір проектного будинку садибної забудови прийнято 120 м<sup>2</sup>.

З метою забезпечення нормативного рівня соціального забезпечення населення проектом передбачено ряд проектних рішень стосовно об'єктів невиробничої сфери.

*Заклади освіти*

Проектними рішеннями передбачено будівництво 2-х поверхового закладу дошкільної освіти на 120 місць загальною площею приміщень 1620 м<sup>2</sup> в центральній частині території проектування з 25 працівниками. Квартал потрапляє в радіус обслуговування існуючих гімназій та ліцеїв м. Коростень, які мають достатню місткість для обслуговування учнів, що проживатимуть в межах території проектування.

*Заклади охорони здоров'я*

В торговельно-розважальному комплексі запроектовано розміщення аптеки площею приміщення 50м<sup>2</sup> з 2 робочими місцями.

*Заклади культури та мистецтва, культурно-видовищні та дозвіллеві*

Проектними рішеннями обслуговування населення культурно-видовищними та дозвіллевими закладами передбачається за рахунок існуючих закладів розташованих в місті Коростень.

*Підприємства торгівлі, харчування та побутового обслуговування*

Передбачається розміщення в північній, центральній та південній частинах території, що розглядається, трьох територій під розміщення магазинів загальною торговельною площею 300 м<sup>2</sup>, де працюватиме 12 осіб.

На території проектування по вулиці Грушевського пропонується розмістити підприємство харчування на 50 посадочних місць загальною площею приміщень 320 м<sup>2</sup> з працевлаштуванням 10 осіб та однієї майстерні побутового обслуговування загальною площею приміщень 190 м<sup>2</sup> на 4 робочих місця.

В південній частині території запроєктовано будівництво торговельно-розважального комплексу загальною площею 1085 м<sup>2</sup>, де буде працевлаштовано 30 осіб.

*Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, юридичні установи, правопорядку*

В торговельно-розважальному комплексі передбачене розміщення відділення банківської установи на 1 операційну касу з 3 працівниками.

*Організації житлово-комунального господарства*

Відповідно до проектних рішень передбачено поліпшення благоустрою території шляхом влаштування дитячих та спортивних ігрових майданчиків, розміщення майданчиків для відпочинку дорослого населення, облаштування майданчиків для тимчасової зупинки велосипедів, майданчиків для вигулу домашніх тварин та майданчиків для збирання побутових відходів, а також влаштування у північній частині території, що розглядається, скверу площею 1,63 га.

У цілому, забезпечення потреб населення території проектування в закладах культурно-побутового обслуговування, відповідно до діючих нормативів ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», наведений у табл. 4.3.



Таблиця 4.3.

## Забезпечення потреб у закладах культурно-побутового обслуговування

№ з/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Нормативи ДБН Б.2.2.-12:2019	Проектна місткість	Існуючі установи, що зберігаються на перспективу
Заклади освіти					
1.	Заклад дошкільної освіти	місць	1-2 роки – до 60% 3-6(7) років – до 100%	120	-
Фізкультурно-оздоровчі та спортивні споруди					
2.	Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі підлоги	80 м <sup>2</sup> загальної площі на 1000 осіб	280	-
Заклади охорони здоров'я та соціального забезпечення, відпочинку та туризму					
3.	Аптека	об'єктів	0,143 на 1000 жителів	1	-
Підприємства торгівлі, харчування(заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування					
4.	Магазини	м <sup>2</sup> торгової площі	237 м <sup>2</sup> на 1000 жителів	300	75
5.	Заклади громадського харчування	пос. місць	7 на 1000 жителів	50	-
16.	Майстерні побутового обслуговування	робочих місць	7 на 1000 жителів	13	-
17.	Торговельно-розважальний комплекс	м <sup>2</sup>	за завданням на проектування	1090	-
Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, юридичні установи, правопорядку					
8.	Відділення банку	операційне місце	1 операційне місце (вікно)на 2-3 тис.жителів	1	-

Загалом в межах території проектування на кінець розрахункового періоду буде залучено до 110 працівників.

## **5. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ**

### **5.1. ІСНУЮЧИЙ СТАН**

Детальний план розробляється для території в межах вул. Гастелло та Грушевського, в місті Коростень Житомирської області.

Загальна площа території в межах детального плану складає 39,56 га.

Архітектурно-планувальним рішенням на даній території передбачається комплексна середньоповерхова забудова з об'єктами житлового, громадського та адміністративного призначення.

Рельєф території переважно рівнинний з чергуванням незначних височинних та низинних ділянок, загалом є сприятливим для будівництва. Абсолютні позначки коливаються в межах 177,40-185,55м БС.

Незначна частина території характеризуються наявністю ґрунтових вод на глибині менше 3-х метрів. В окремі періоди року внаслідок сніготанення чи значних атмосферних опадів можливе утворення «верховодки» вище встановлених рівнів.

Будівельне освоєння мікрорайону (привантаження території будинками і спорудами) може порушити гідрологічний режим території, а тому без виконання відповідних інженерних заходів по захисту від підтоплення будівель, споруд і комунікацій може призвести до підвищення рівня ґрунтових вод та активізації процесу підтоплення, особливо враховуючи ймовірність утворення тимчасового водоносного горизонту типу «верховодка».

На сьогоднішній день відведення дощового стоку на проектній території організоване по вул. Гастелло та вул. Грушевського закритими мережами дощової каналізації до існуючих очисних споруд дощової каналізації, які розташовані в місті Коростень.

Загальна протяжність магістральної мережі дощової каналізації у межах проектної території складає 1,46 км.

Існуюча мережа дощової каналізації у межах проектної території загалом знаходиться у задовільному стані та при регулярному прочищенні має достатню пропускну спроможність.

### **5.2. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ**

#### ***Вертикальне планування***

Заходи з вертикального планування розроблено згідно планувальних рішень на топографічному матеріалі масштабу 1:2000 і виконано у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2021, ДБН В.2.3-5:2018. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проектної території.

При опрацюванні схеми у частині вертикального планування були вирішені наступні основні питання:

- раціональна організація рельєфу;
- надання нормативного профілю вулицям, що забезпечує нормальний рух транспорту та пішоходів;

- максимальне збереження існуючого природного рельєфу;
- встановлення проектних відміток на перетині осей вулиць та в точках зміни поздовжнього профілю вулиць.

Вертикальне планування території виконано для існуючих та проектних вулиць та вирішено в ув'язці з прилеглими територіями та вуличною мережею. Вертикальне планування території під окремими об'єктами забудови рекомендується виконати на наступних стадіях проектування.

Висотне вирішення проектною територією подано відмітками та ухилами по осям проїзних частин вулиці. Проектні відмітки відносяться до верху покриття та встановлені у місцях перетину проїзних частин вулиць. Ухили та відстані представлені у вигляді дробу: в чисельнику – ухил в тисячних, в знаменнику – відстань ухилу в метрах. Величина проектних ухилів коливається в межах 4-17 ‰.

Вертикальне планування транспортних вузлів у різних рівнях, які обслуговуватимуть як проектну територію, так і прилеглі до неї, рекомендується виконати за окремим проектом на наступних стадіях проектування.

При проектуванні нових проїздів передбачено влаштування проїзних частин з асфальтобетонним покриттям. На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування асфальтобетонного покриття та покриття із ФЕМ.

### ***Організація відведення дощових та талих вод***

В основу проектною схеми та заходів щодо влаштування дощової каналізації покладено існуючу мережу зливостоків. Заходи з організації відведення дощових та талих вод виконано у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14/2012, ДБН В.2.5-75:2013, ДСТУ-Н Б В.2.5-71:2013 з урахуванням рішень Генерального плану м. Коростень. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проектною територією.

При опрацюванні схеми у частині відведення дощових та талих вод були вирішені наступні основні питання:

- способи та напрями відведення дощових і талих вод;
- запобігання забруднення підземних вод.

Враховуючи інженерно-геологічні умови, архітектурно-містобудівні умови та рельєф території розвиток системи дощової каналізації, за умови подальшого освоєння території, полягатиме у збереженні існуючих та будівництві проектних закритих мереж по відведенню поверхневого стоку по вулицям з подальшим підключенням у існуючу мережу, в межах детального плану території по вул. Гастелло та вул. Грушевського, та очисних споруд, які розташовані за межами проектування в місті Коростень.

Підключення проектних мереж у існуючу мережу здійснюється згідно «Правил приймання поверхневого стоку у міську дощову каналізацію», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди». При порушенні гранично допустимої концентрації забруднюючих речовин у дощових стоках, перед скидом у міську мережу необхідно влаштувати локальні очисні споруди дощової каналізації. Для здійснення контролю за дотриманням нормативів випуски дощової

каналізації необхідно обладнати контрольними колодзями.

Всього на етап 3-7 років проектом передбачено будівництво мереж дощової каналізації – 4,64 км та однієї насосної станції дощової каналізації.

Крім вище перерахованих заходів для забезпечення надійної роботи системи дощової каналізації у межах проектної території необхідно:

- проводити регулярні чергові обстеження водостічних мереж та вчасно ліквідувати недоліки, виявлені під час обстежень.

Остаточні умови підключення та будівництво проектних мереж дощової каналізації виконується згідно ТУ Департаменту транспортної інфраструктури.

Даний розділ підтверджує можливість здійснення планувального рішення проектної території, потребує уточнення і береться за основу на наступних стадіях проектування.

### ***Інженерний захист території***

Внаслідок обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного і планового матеріалів, а також враховуючи архітектурно-планувальні рішення та перспективи розвитку, визначився комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території, який включає захист від підтоплення.

Всі гідротехнічні заходи з інженерної підготовки території виконані, у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення», на стадії схеми і підтверджують технічну можливість і економічну доцільність прийнятих технічних рішень, та на наступній стадії проектування - підлягають уточненню.

Для запобігання процесам підвищення рівня ґрунтових вод, необхідно виконати відповідні заходи із захисту від підтоплення, а саме:

- проводити регулярно поточний та капітальний ремонт водонесучих комунікацій з метою попередження витікання води з труб у ґрунт;

- для захисту підземних споруд глибокого закладання, рекомендується влаштування пластових дренажів, у випадках, коли влаштування трубчастого дренажу з оглядовими колодзями уздовж зовнішнього контуру є не доцільним.

Всі підземні конструкції (зовнішні, а при необхідності і внутрішні, стіни та днище фундаментів будівель і споруд) виконувати з посиленою гідроізоляцією. Всі підземні комунікації необхідно виконувати із стійких антикорозійних матеріалів.

Для детального визначення рівня ґрунтових вод та можливого прояву підтоплення, на послідуючих стадіях проектування, необхідно виконати більш ретельні та детальні інженерно-геологічні, гідрологічні та інженерно-будівельні вишукування та обстеження ділянок під будинки і споруди, виходячи з яких, приймаються остаточні рішення з інженерного захисту.

Пониження рівня ґрунтової води під капітальну забудову необхідно виконувати на глибину не менше 2,5 м від поверхні землі, а для парків, скверів, стадіонів – не менше, як на 1,0 м від поверхні землі.

На всій території ДПТ передбачено виконати вертикальне планування та організацію поверхневого стоку.

Об'єми визначені орієнтовно та потребують уточнення на подальших стадіях проектування, виходячи із детального інженерно-геологічного обґрунтування ситуації на проєктованій території по вищеперерахованих факторах.

## **6. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД**

У розділі подано принципи рішення щодо інженерного забезпечення детального плану території міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло (багатоповерхова забудова).

Розділ виконано на підставі таких основних нормативних документів:

- ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»;
- ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення. Вентиляція та кондиціонування»;
- ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання»;
- НПАОП 0.00-1.76-15 «Правила безпеки систем газопостачання»
- «Кодекс газорозподільних систем»,
- ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»
- ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».
- ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013 «Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд (БН 441-72\*, MOD)»;
- ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.1.1-10:2018 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я».
- ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади»;
- ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування»;

### **6.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ**

На проектний період містобудівною документацією передбачається влаштування централізованої системи водопостачання для забезпечення потреб житлової і громадської забудови.

Джерелом водопостачання прийнято магістральні кільцеві мережі господарсько-питного водопроводу м. Коростень.

Проектом прийнято другу категорію надійності системи водопостачання за вимогами пункту 8.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Ті елементи системи водопостачання, пошкодження яких може призвести до перебоїв у подаванні води на потреби пожежогасіння, проектом

передбачено першої категорії (кільцеві водопровідні мережі з пожежними гідрантами).

Обсяги води на потреби господарсько-питного водопостачання проектної багатоквартирної, садибної і громадської забудови розраховано відповідно до пунктів 11.1.3, 11.1.11 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також ДБН В.2.5-74:2013 табл. 1 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», та табл. А.1, А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення наведено в таблиці 6.1.1.

Таблиця 6.1.1

**Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення**

№ п/п	Найменування споживачів	Один. вимір.	Кількість	Норма, л/добу	Об'єм, м3/добу
<b>1</b>	<b>Водоспоживання</b>				
	Житловий фонд				
	Садибна забудова з місцевими водонагрівачами	осіб	168	150	25,2
	Багатоквартирна житлова забудова	осіб	3043	260	791,18
	<b>Разом</b>				<b>816,38</b>
	<b>Максимальна доба</b>			<b>к=1,2</b>	<b>979,66</b>
	Невраховані включно громадські об'єкти			15%	146,95
	Поливання-миття територій:	осіб	3211	40	128,44
	Зрошення садиб	осіб	3211	90	288,99
	<b>Водоспоживання:</b>				
	- вода питної якості				<b>1126,60</b>
	- технічна вода				<b>417,43</b>
<b>2</b>	<b>Водовідведення</b>				<b>1053,13</b>

Схему водопостачання пропонується виконувати згідно з вимогами розділів 9 та 12 ДБН В.2.5-74:2013.

Поливання територій, прилеглих до громадських будівель, комерційної забудови та промислових будівель, пропонується здійснювати окремою системою поливального водопроводу, що може живитись від мереж водопроводу міста або очищених поверхневих вод. Дане питання має бути остаточно вирішене на подальших стадіях проектування.

Гідравлічний розрахунок систем об'єднаного господарсько-питного і протипожежного водопостачання та поливального водопроводу з визначенням їх

діаметрів пропонується виконувати на подальших стадіях проектування.

Приєднання до мереж водопроводу міста необхідно здійснювати відповідно до технічних умов, що мають бути отримані в підприємства-балансоутримувача міських мереж на подальших стадіях проектування.

## 6.2. ВОДОПРОВІДНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ

Водогони та мережі об'єднаної системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу пропонується передбачати кільцевими з поліетиленових труб типу ПЕ-100.

Проектом пропонується водопровідні колодязі на мережах та камери перемикання на водоводах передбачати зі збірних залізобетонних елементів.

Проектні водопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у таблиці додатку И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у таблиці додатку И.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

За потреби, на розрахунковий етап передбачається перекладання існуючих мереж водопроводу в межах червоних ліній вулиць відповідно до розділу 11.5 Згідно з ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

## 6.3. КАНАЛІЗУВАННЯ

### Господарсько-побутова каналізація.

Розрахункова максимальна добова витрата стічних вод від проектної та існуючої садибної, багатоквартирної і громадської забудови складає 1053,13 м<sup>3</sup>/добу.

Містобудівною документацією передбачається централізоване каналізування житлової і громадської забудови з відведенням стоків до існуючих мереж міста.

Господарсько-побутові стоки від території проектної забудови за допомогою самопливних мереж господарсько-побутової каналізації надходять до КНС, що проектується, звідки за допомогою двох труб напірного колектора перекачуються до існуючих мереж міста з подальшим відведенням до очисних споруд.

Приєднання до мереж господарсько-побутової каналізації міста необхідно здійснювати відповідно до технічних умов, що мають бути отримані в підприємства-балансоутримувача міських мереж на подальших стадіях проектування.

## 6.4 ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Опалення та гаряче водопостачання квартир житлових будинків здійснюється від автономних побутових теплогенераторів які працюють на природному газі.

Опалення та гаряче водопостачання вбудованих приміщень громадського призначення передбачається з використанням електроенергії (див. розділ «Електропостачання»)



Гаражі не опалюється. Для вентиляції гаражів застосовуються припливні системи з електричними повітрянагрівачами.

Опалення, вентиляція та гаряче водопостачання громадських споруд передбачається від прибудованих теплогенераторних, окремо розташованих котелень, які працюють на електричній енергії відповідно до ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» тощо.

Витрати тепла на опалення розраховані по питомим витратам тепла на опалення 1 м<sup>2</sup> площі будинку і споруди.

Витрати тепла на вентиляцію приміщень по нормам витрати повітря на вентиляцію приміщень згідно з відповідними ДБН.

Витрати на гаряче водопостачання визначені відповідно до табл.А.1 та А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Розрахунок теплових потоків для споживачів теплової енергії кварталу на розрахунковий строк виконано на підставі таких кліматичних характеристик (дані по м. Житомир):

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C;
- середня температура найхолоднішого місяця -4,7°C;
- середня температура за опалювальний період -0,1°C;
- тривалість опалювального періоду 176 діб.

Загальні теплові потоки на садибні, багатоквартирні житлові будинки та громадські споруди наведено в таблиці 6.4.1

Таблиця 6.4.1

#### Теплові навантаження на будівлі

№ п/п	Найменування будівлі (споруди)	Кількість будівель (квартир)	Кількість поверхів	Витрата тепла, МВт			
				Опалення	Вентиляція	Гаряче водопостачання	Загальна
<b>ІСНУЮЧИЙ СТАН</b>							
1	Садибні житлові будинки	3 (3)	1-2	0,051	0,006	0,008	0,065
2	Багатоквартирні житлові будинки	2 (76)	1-9	0,539	0,065	0,213	0,816
<b>ПРОЄКТНА ЗАБУДОВА</b>							
3	Садибні житлові будинки	53 (53)	1-2	0,596	0,072	0,144	0,812
4	Багатоквартирні житлові будинки	36 (1 152)	4	6,615	0,794	2,546	9,955
5	Громадські будівлі та споруди	-	1-2	0,234	0,028	0,054	0,317

	<b>Всього:</b>			<b>8,035</b>	<b>0,965</b>	<b>2,965</b>	<b>11,965</b>
--	----------------	--	--	--------------	--------------	--------------	---------------

Загальна сумарна розрахункова потужність теплоспоживання на територію що проектується складає 11 965 МВт.

Остаточний варіант визначення типу і необхідності кількості енергоресурсів для забезпечення потреб житлової та громадської забудови буде виконано на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація») при остаточному виборі кількості, складу споруд і прийнятих технологічних рішень.

## 6.5. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

На час складання проекту на території, що проектується, по вул. Гастелло та проектній магістральній вулиці, а також з південно-західної частини з підводом мережі газопроводу до існуючого багатоквартирного житлового будинку, прокладено газопровід середнього тиску ( $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ ). На півночі, за межами розробки ДПТ проходить газопровід високого тиску та розміщений 1-н об'єкт ГРП.

Забезпечення газом території, що проектується, передбачається здійснювати від існуючого газопроводу середнього тиску ( $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ ). Для зниження тиску газу з середнього ( $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ ) до низького ( $P \leq 0,003 \text{ МПа}$ ) передбачається встановлення шафового газорегуляторного пункту (ШГРП).

Після ШГРП газопроводи низького тиску прокладаються по території до споживачів газу.

Джерело газопостачання міста Коростень - ГРС «Кожухівка»

Проектом передбачається прокладання розподільних газопроводів середнього тиску по вулицям житлової забудови. До газопроводів передбачається під'єднувати шафові регуляторні пункти (ШРП) для об'єктів житлово-побутового призначення. Після ШРП газопроводи низького тиску передбачається прокладати безпосередньо до споживачів.

На кожен об'єкт газоспоживання необхідно передбачити вимикаючий пристрій з урахуванням забезпечення вільного доступу до нього за межами об'єкта газоспоживання.

В кухнях житлових будинків передбачається встановлення двоконтурних газових котлів для опалення та гарячого водопостачання.

Для приготування їжі передбачається встановлення побутових 4-х конфоркових газових плит – ПГ-4.

Газопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у додатку И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Шафовий газорегуляторний пункт передбачається розміщувати на відстанях від будівель та споруд, передбачених у таблиці 8 стор.30 ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання».

На підставі виконаних розрахунків витрат природного газу рекомендовано проведення перевірного розрахунку існуючих мереж газопроводів середнього тиску на пропускну спроможність з урахуванням додаткових навантажень.

Цей варіант прийнято для створення найбільш економічної і надійної в

експлуатації системи газопостачання.

Остаточний варіант забезпечення газопостачанням території, що проектується, передбачається уточнити після отримання технічних умов приєднання до газорозподільної системи від ПАТ «ЖИТОМИРОБЛГАЗ».

Норми витрати природного газу на комунально-побутові потреби населення прийняті згідно з ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання».

Для опалення та гарячого водопостачання в кухнях передбачається встановлення двоконтурного газового котла потужністю 24 кВт та побутової 4-х конфоркової газової плити ПГ-4.

Розрахункові річні витрати газу для житлових будинків на господарсько-побутові потреби (приготування їжі та гаряче водопостачання) визначені за нормами витрат теплоти, наведеними в таблиці 2 ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання».

Облік газу слід передбачати комерційний – для здійснення фінансових розрахунків між організаціями, що збувають газ, та кожним споживачем для контролю за ефективністю використання газу та дисципліною споживання.

Кожний споживач газу (квартиронаймач та організація) незалежно від форми власності та сфери діяльності) повинен бути забезпечений єдиним комерційним вузлом обліку кількості газу.

Для обліку витрат газу передбачається встановлення лічильників газу для розрахунків за спожитий природний газ побутовими споживачами (населенням) для їх побутових потреб.

Визначення об'єму споживання природного газу по громадських спорудах здійснюється на підставі даних комерційних вузлів обліку газу (ВОГ).

Вимоги до комерційних вузлів обліку природного газу вказуються в технічних умовах приєднання до газорозподільної системи.

Загальні сумарні годинні і річні витрати природного газу за видами газопостачання зведено до таблиці 6.5.1.

## Витрати природного газу

№ п/п	Споживачі	Річні витрати природного газу на кінець розрахункового строку, млн.м <sup>3</sup> /рік		
		Будинки (приготування їжі та, частково, гаряче водопостачання )	Опалювальні установки	Всього
Існуючий житловий фонд, заклади та підприємства обслуговування				
1	Садибні житлові будинки	0,002	0,008	0,01
2	Багатоквартирні житлові будинки	0,059	0,207	0,265
<i>Разом по існуючому:</i>		<i>0,061</i>	<i>0,215</i>	<i>0,276</i>
Багатоквартирний житловий фонд, заклади та підприємства обслуговування				
3	Садибні житлові будинки	0,04	0,144	0,184
4	Багатоквартирні житлові будинки	0,702	3,131	3,833
5	Дитячий навчальний заклад	0,05	0,201	0,251
6	Лікарня ветеринарної медицини	-	0,003	0,003
7	Підприємство харчування	0,002	0,008	0,01
8	Торговельно-розважальний комплекс	-	0,504	0,504
9	Підприємство побутового обслуговування	-	0,003	0,003
<i>Разом по проєктному:</i>		<i>0,794</i>	<i>3,994</i>	<i>4,788</i>
<b>Всього:</b>		<b>0,855</b>	<b>4,209</b>	<b>5,064</b>

Проєктом прийнято сумарні річні витрати природного газу споживачами, що проєктується, у розмірі 5,064 млн. м<sup>3</sup>/рік.

Газопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у таблиці додатку І.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у таблиці додатку І.2 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

*Заходи щодо енергозбереження*

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності населеного пункту.

Система газопостачання є однією з складових частин системи енергозабезпечення. Від її надійної і гарантованої роботи залежить ефективність роботи встановленого обладнання, що використовує газ та його коефіцієнт корисної дії.

Основними заходами з економії газу є:

- надійна і безпечна робота системи газопостачання села – подавання природного газу на газові пальники у кількості і під тиском, які забезпечують максимальний ККД обладнання, що використовує газ;
- вжиття заходів зі своєчасного запобігання аварій і інших порушень у роботі системи газопостачання. Це дасть можливість уникнути матеріальних витрат на ліквідацію наслідків аварій;
- введення жорсткої системи контролю за споживанням і обліком спожитого газу на кожному об'єкті;
- впровадження заходів, які сприяють зменшенню витрат газу на опалення, за рахунок зменшення витрат у житлових будинках, громадських спорудах шляхом застосування нових матеріалів, які зберігають тепло в будівлях та впровадження нових систем теплоізоляції;
- впровадження високо економічного газового обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії.

## 6.6. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

На перспективу електропостачання території розробки ДПТ зміна джерела живлення не передбачається.

Розрахунок перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень для потреб населення на проєктний етап будівництва для комунально-побутових та господарських споживачів виконується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» за узагальненими показниками споживання електроенергії, в яких враховується громадський та житловий сектор території, підприємства комунально-побутового обслуговування, зовнішнє освітлення, системи теплопостачання, водопостачання та водовідведення (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», табл. 11.4).

Закладена в містобудівній документації забезпеченість населення території житловою площею на проєктний етап передбачає для мешканців більший рівень комфорту ніж існуюча, що приведе до збільшення споживання потужності та електроенергії на 1 людину в рік. Зважаючи на вищезазначені фактори при розрахунку максимальних навантажень та споживання електроенергії на період існуючого стану, в містобудівній документації прийнято величину питомого електропостачання для садибних житлових будинків на рівні 800 кВт год/люд. на рік при річній кількості годин використання максимуму електричного навантаження 3 100 годин, для багатоквартирних житлових будинків на рівні 1 300 кВт год/люд. на рік при річній кількості годин використання максимуму електричного навантаження 4 500 годин.

Розрахунок перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень на проєктний етап виконується згідно з табл. 11.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» з врахуванням досягнутого на теперішній час споживання електроенергії та приймається для садибних житлових будинків 1 700 кВт год/люд. на рік при річній кількості годин використання максимуму навантаження 5 200 годин; багатоквартирних житлових будинків 2 100 кВт год/люд. на рік при річній кількості годин використання максимуму навантаження 5 300 годин.

Результати розрахунків перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень наведені в таблицях 6.6.1., 6.6.2., 6.6.3.

Таблиця 6.6.1

**Розрахункова таблиця електричних навантажень  
господарсько-побутових споживачів**

№ п/п	Найменування споживачів	Загальна кількість мешканців, тис. осіб		Питома норма, кВт год на 1 мешканця в рік		Річне споживання електроенергії, млн. кВт год/рік		Число годин використання максимуму навантаження, рік		Загальне навантаження, тис. кВт	
		Існуючий стан	Розрах. період	Існуючий стан	Розрах. період	Існуючий стан	Розрах. період	Існуючий стан	Розрах. період	Існуючий стан	Розрах. період
1	У садибній житловій забудові	9	168	800	1700	0,007	0,286	3100	5200	0,002	0,055
2	У багато-квартирній житловій забудові	235	3043	1300	2100	0,306	6,390	4500	5300	0,068	1,206
<b>Всього:</b>		<b>244</b>	<b>3211</b>			<b>0,313</b>	<b>6,676</b>			<b>0,070</b>	<b>1,261</b>

**Розрахунок електричних навантажень комунальної сфери  
та громадського обслуговування**

№ п/п	Найменування споживачів	Річне споживання електроенергії, млн. кВт, год.		Число годин використання максимуму навантаження, рік		Загальне навантаження, тис. кВт	
		Існ. стан	Розрах. період	Існ. стан	Розрах. період	Існ. стан	Розрах. строк
<b>1</b>	<b>Потреби громадських споруд</b>						
	- дитячий навчальний заклад	-	0,054	3100	5200	-	0,281
	- лікарня ветеринарної медицини	0,003	0,003	3100	5200	0,009	0,016
	- магазини	0,038	0,075	5200	5700	0,195	0,428
	- торговельно-розважальний комплекс	-	0,060	3100	5200	-	0,246
	- підприємство харчування	-	0,052	5200	5700	-	0,294
	- підприємство побутового обслуговування	-	0,002	3100	5200	-	0,012
	- ДП «Житомирський науково-виробничий центр стандартизації, метрології та сертифікації»	0,013	0,013	3100	5200	0,039	0,066
	<i>Разом по громадським спорудам</i>	<i>0,053</i>	<i>0,259</i>			<i>0,244</i>	<i>1,342</i>
<b>2</b>	<b>Потреби комунальних споруд</b>						
	- автозаправний комплекс	0,18	0,18	5700	5700	0,032	0,032
	- гаражі	4,20	3,00	4100	4100	1,024	0,732
	<i>Разом по комунальним об'єктам:</i>	<i>4,38</i>	<i>3,18</i>			<i>1,056</i>	<i>0,763</i>
	<b>Всього:</b>	<b>4,433</b>	<b>3,439</b>			<b>1,3</b>	<b>2,105</b>

## Зведені електричні навантаження

№ п/п	Найменування споживачів	Річне споживання електроенергії, млн.кВт/год.		Загальне навантаження, МВт	
		Існуючий стан	Розрах. строк	Існуючий стан	Розрах. строк
1	Господарсько-побутові та комунальні потреби населення у садибній житловій забудові	0,007	0,286	0,002	0,055
2	Господарсько-побутові та комунальні потреби населення у багатоквартирній житловій забудові	0,306	6,390	0,068	1,206
3	Потреби громадських споруд	0,053	0,259	0,244	1,342
4	Потреби комунальних споруд	4,38	3,18	1,056	0,763
<i>Разом:</i>		<i>4,746</i>	<i>10,114</i>	<i>1,370</i>	<i>3,365</i>
	Інші невраховані витрати 10 %	0,475	1,011	0,137	0,337
<b>Всього по об'єкту:</b>		<b>5,22</b>	<b>11,126</b>	<b>1,507</b>	<b>3,702</b>

Приймаємо максимальне сумарне річне електроспоживання території проектування на перспективний період 11,126 млн. кВт·год/рік. Сумарна необхідна потужність джерел електропостачання приймаємо 3,702 МВт.

Для електропостачання проектної забудови проектом передбачається спорудження двох закритих двотрансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ.

Живлення трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ буде виконуватись відповідно до завдання на розроблення детального плану об'єкта на наступних більш детальних стадіях проектування за окремими договорами та за технічними умовами, що видаються електропостачальною організацією.

Мережі 0,4 кВ передбачено виконати кабельними.

Передбачається демонтаж частини існуючої ПЛ-10 кВ, що проходять через територію розробки ДПТ, охоронні зони якої накладаються на проектні та існуючі будівлі, і влаштування кабельної лінії КЛ-10 кВ.

Внутрішні електромережі будівель виконуються за індивідуальними проектами.

Облік електроенергії квартир житлових будинків передбачено виконати електронними лічильниками, що встановлюються в поверхових щитах, комунальне навантаження в ГРЩ будинку.



Облік електроенергії громадських споруд передбачається електронними лічильниками, що встановлюються у ВРП.

Блискавкозахист будівель передбачається відповідно до вимог ДСТУ Б В 2.5-38:2008.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати кабельними.

Зовнішнє освітлення території об'єкта передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників.

Живлення мережі зовнішнього освітлення передбачається від ТП 10/0,4 кВ по КЛ-0,4 кВ, управління зовнішнім освітленням в автоматичному та ручному режимах.

Підключення світлових покажчиків «ПГ», що встановлюються на опорах зовнішнього освітлення, передбачаються від мережі зовнішнього освітлення.

Основні положення розділу електропостачання об'єкта приймаються за основу під час виконання робочих креслень об'єкта.

## 6.7. ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ І РАДІОФІКАЦІЯ

На території обмеженої проектування необхідно:

- побудувати малі архітектурні форми і встановити там розподільні шафи (РШ) з обмеженим доступом сторонніх осіб;

- прокласти телефонний кабель необхідної ємності в існуючій та проєктній телефонній каналізації від АТС;

- прокласти телефонні кабелі необхідної ємності в проєктній телефонній каналізації або в прохідних інженерних колекторах від РШ до будинків та споруд.

Для визначення конкретного обсягу робіт та місця підключення необхідно отримати в обласній дирекції ВАТ «Укртелеком» чи іншого оператора зв'язку технічні умови.

Потребу житлового сектору рекомендується передбачати з розрахунку один телефон на 1 сім'ю, потребу об'єктів господарської діяльності, об'єктів освіти, культури, підприємств торгівлі, тощо – 20 % від навантаження житлового сектору.

$$T_{\text{заг. розр.п.}} = 1\,284 \times 1,2 = 1\,541 \text{ телефон}$$

Місце підключення та обсяги робіт будуть визначені при отриманні технічних умов.

Розрахунки потужності повинні враховувати потребу житлового сектору з розрахунку 1 радіоточка на 1 сім'ю, потребу об'єктів господарської діяльності, об'єктів освіти, культури, підприємств торгівлі, тощо – 20% від навантаження житлового сектору, а також згасання в мережі.

$$R_{\text{заг. п.ч.}} = 1\,284 \times 1,2 = 1\,541 \text{ радіоточки}$$

Для забезпечення телебаченням території багатоквартирної житлової забудови пропонується прокладання волоконно-оптичних кабелів від найближчого оптичного вузла. На території багатоквартирної житлової та громадської забудови у захисних шафах пропонується встановити оптичні приймачі. Побудову мережі телебачення пропонується здійснювати за допомогою радіочастотного коаксіального кабелю з використанням телевізійних підсилювачів.

Вибір вузла, траси прокладання, а також місць розташування оптичних приймачів пропонується здійснити на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Для забезпечення інтернет зв'язком проектом передбачається приєднання до волоконно-оптичної лінії пропускною здатністю 100 Мб/с. Вибір провайдера пропонується здійснити на подальших стадіях проектування.

## **7. ЗАХОДИ ЩОДО ОЗДОРОВЛЕННЯ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА**

### **7.1. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 р. № 265) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому підприємству, що має відповідну ліцензію Мінприроди на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, передбачається встановлення огорожених майданчиків з твердим покриттям для розміщення контейнерів роздільного збору відходів з санітарним розривом 20 м (відповідно Наказу від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»).

### **7.2. ОСНОВНІ ЗАХОДИ**

Внаслідок реалізації містобудівної документації у межах території проектування необхідною є цілісна система комплексних заходів різного змісту.

#### **1) Містобудівні заходи:**

- врахування перспективних планувальних обмежень – санітарно-захисних зон від джерел забруднення, охоронних зон інженерних мереж тощо;
- озеленення та благоустрій території;
- влаштування твердого покриття проїздів тощо;
- налагодження ефективної системи санітарного очищення території;
- організація належного водопостачання;
- організація відведення дощових, талих снігових і побутових стоків з території перспективної забудови.

#### **2) Організаційні заходи:**

- зменшення впливу на стан атмосферного повітря;
- адаптація до змін клімату;
- зменшення впливу на водні ресурси;
- зменшення впливу на стан земельних ресурсів, ґрунтів;
- заходи зменшення впливу на рослинний та тваринний світ;
- охорона культурної спадщини;
- щодо фізичних факторів впливу на навколишнє середовище (шум та електромагнітне випромінювання);
- зменшення впливу на стан здоров'я населення - встановлення та дотримання планувальних обмежень на території проектування; влаштування зон зелених насаджень.

#### **3) Адміністративні заходи:**

- контроль послідовності реалізації рішень детального плану;
- дослідження складових навколишнього середовища шляхом натурних спостережень (рослинність, тваринний світ) та відбору і аналізу проб (повітря, ґрунту, води) в рамках проведення ОВД, ОВНС.

### 7.3 ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ (ПРОЄКТНІ)

У структурі проектних планувальних обмежень детального плану території враховані нормативні розміри санітарно-захисних зони від джерел шкідливості, охоронних зон інженерних мереж та об'єктів, протипожежних розривів і т. д. на основі чинних еколого-містобудівних нормативів.

Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту та розширення території, її територію вимагається озеленювати із врахуванням пило-, газо- та димостійкості рослин та упорядковувати: 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%.

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

На зовнішній межі санітарно-захисної зони, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи (ГДК, ГДР).

Таблиця 7.3.1

#### Система планувальних обмежень (проект)

Об'єкти, території	Нормативна СЗЗ, охоронна зона, ЗСО (м)	Нормативний документ
ЛЕП (10 кВ) - охоронна зона	10	Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5
ЛЕП (0.4 кВ) - охоронна зона	2	
Підземні кабельні лінії електропередач – охоронна зона	1	
КПТ	3	
Майданчик для контейнерів роздільного збору відходів	20	Наказ від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць», пункт 2.8

Об'єкти, території	Нормативна СЗЗ, охоронна зона, ЗСО (м)	Нормативний документ
АЗС	50	ДСП 173 – 96, пункт 5.32
Гараж для зберігання автомобілів при кількості легкових автомобілів від 101 до 300 одиниць	35	ДСП 173 - 96, Додаток 6
Відкрита стоянка для тимчасового зберігання легкових автомобілів при кількості 10 та менше одиниць (до житлових будинків та громадської будівлі / до дитячого дошкільного закладу)	10/15	ДСП 173 - 96, Додаток 10
Відкрита стоянка для тимчасового зберігання легкових автомобілів при кількості 11 до 50 одиниць (до житлових будинків та громадської будівлі)	15	ДСП 173 - 96, Додаток 10
Відстані від найближчих інженерних підземних мереж (водопровід і напірна каналізація) до фундаментів будинків і споруд	5	ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій, Додаток И.1
Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення	0,007	Наказ Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області»

Додатково варто зазначити, що опираючись на актуальні дані, про відсутність існуючих і зарезервованих для наступного заповідання територій та об'єктів природно-заповідного фонду в межах території проектування, проектні рішення містобудівної документації не враховують встановлення та дотримання охоронних зон.

#### 7.4 САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Санітарне очищення населеного пункту – один з найважливіших санітарно-гігієнічних заходів, сприяючих охороні здоров'я населення і навколишнього природного середовища, і включає комплекс робіт по збору, видаленню, знешкодженню і переробці побутових відходів і прибирання території міста.

Існуюча та перспективна розрахункова кількість ТПВ (згідно п. 11.2 ДБН

Б.2.2-12:2019) наведена у таблиці 7.1. Для розрахунку приймається, що все населення мешкатиме у багатоквартирних житлових будинках (згідно проектних рішень), а чисельність населення станом на 2022 рік складає 244 особи, на проектний період – 3 211 осіб.

Таблиця 7.1

**Розрахункова кількість ТПВ в межах території ДПТ**

Вид відходів	Існуюча кількість ТПВ		Проектна кількість ТПВ	
	м <sup>3</sup>	т	м <sup>3</sup>	т
Тверді побутові відходи	85,4	0,085	1123,85	1,124
Електричного та електронного обладнання	1,5	0,001	19,27	0,019
Змет з доріг	76,5	0,077	634,5	0,635
Відходи від зелених насаджень	0,8	0,001	0,023	0,0001
<b>Всього:</b>	<b>164,14</b>	<b>0,164</b>	<b>1777,85</b>	<b>1,778</b>

Згідно Схеми санітарного очищення м. Коростень для вирішення основних проблем у сфері поводження з побутовими відходами необхідно виконати наступні стратегічні завдання :

- впровадження роздільної системи збирання ТПВ, змішаної вторсировини та вторсировини за видами матеріалів. Залишкові ТПВ (волога фракція) збираються в один сміттєзбірний контейнер;
- впровадження окремих систем збирання великогабаритних, будівельних, небезпечних (відпрацьоване електричне та електронне обладнання, побутові хімічні джерела струму та люмінесцентні лампи) відходів, відходів зелених насаджень;
- залишкові ТПВ (волога фракція), а також окремо зібрані вторсировина, великогабаритні відходи та будівельні відходи, відпрацьоване електричне та електронне обладнання постачаються на регіональний сортувально-переробний комплекс (за умов реалізації проекту його будівництва);
- відходи зелених насаджень постачаються на компостування в спеціально обладнані місця на діючому полігоні;
- захоронення тільки інертної мінеральної фракції побутових та інших відходів.

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 р. № 265) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому

підприємству, що має відповідну ліцензію Мінприроди на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, передбачається встановлення огорожених майданчиків з твердим покриттям для розміщення контейнерів роздільного збору відходів з санітарним розривом 20 м (відповідно Наказу від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»).

Також необхідно врахувати, що перед початком будівництва необхідно буде зносити частину існуючих гаражів, що призведе до утворення значної кількості будівельних відходів. Ці відходи переважно є малонебезпечними, інертними по відношенню до навколишнього середовища, тому можуть захоронюватись на полігонах ТПВ. При цьому вони можуть мати повторне використання наприклад, після їх подрібнення для підсипки доріг, пересипання шарів ТПВ на полігоні тощо.

## **8. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ**

### **8.1. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА**

Вулична мережа навколо території проектування, для якої розробляється містобудівна документація, ув'язана з існуючою вулично-дорожньою мережею, яка визначена чинним генеральним планом м. Коростень має зручний транспортний зв'язок з територією житлової та громадської забудови, адміністративним центром міста.

На півдні території проектування проходить магістральна вулиця населеного пункту - вулиця Грушевського, яка є регіональною автомобільною дорогою державного значення Р-28 «Виступовичі – Житомир».

Під'їзд до території житлової забудови передбачено з існуючих реконструйованих вулиць та проектних вулиць розміщених периметрально, які розвантажать основні транспортні потоки автомобілів згідно рішень генерального плану м. Коростень.

Розрахункові параметри вулиць прийнято відповідно до табл. 5.1 ДБН В.2.3-5:2018, для житлових вулиць, проїздів, велосипедних доріжок та пішохідних доріг.

### **8.2. ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ ТА ПІШОХОДІВ**

Основний рух автомобільного транспорту передбачається по периметру кварталу забудови по магістральних та житлових вулицях, розрахункова швидкість руху транспорту по яких прийнята 40 км/год. Обмежений рух автотранспорту жителів кварталу та обслуговуючого спеціалізованого транспорту, як то сміттєвозів, пожежних автомашин, медичного, комунального, по проїздах житлової зони нового кварталу приймається зі швидкістю 20 км/год.

Рух транспортних засобів по проїздах регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини. Дорожні знаки II типорозміру встановлюються в зеленій зоні вулиць на відстані 0,6 м від бордюру до краю дорожнього знаку і на висоті 2,0 м.

Вздовж головних вулиць міста, як за напрямком найбільш інтенсивних транспортних і пішохідних потоків, ізолювано від цих потоків, передбачається влаштування велосипедних доріжок.

По житловим вулицям рух велосипедистів передбачено в межах червоних ліній по велодоріжках та поєднується з рухом автомобільного транспорту в межах проїзної частини.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехресть пандусами-з'їздами для проїзду інвалідних колясок до відповідних установ охорони здоров'я, соціального забезпечення, торгівлі, спорту, фізкультури тощо.

Організація дорожнього руху по території об'єктів містобудування передбачається відповідно до вимог ДСТУ 4100-2014 «Знаки дорожні. Загальні



умови. Правила застосування», ДСТУ Б В.2.3-25:2009 «Огородження дорожнє тросового типу», ДСТУ 2587:2010 «Безпека дорожнього руху. Розмітка дорожня. Загальні технічні вимоги».

Для підвищення безпеки руху в нічні години проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів та пішохідних переходів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2006 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння вулиць у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

По головних вулицях Грушевського та Гастелло в м. Коростень курсують міські автобусні маршрути, які поєднують нову багатоквартирну житлову забудову з мікрорайонами міста з зупинками через 400-600 м.

### 8.3. РОЗМІЩЕННЯ АВТОСТОЯНОК

Прогнозований рівень автомобілізації передбачається 280 автомобілів на 1000 жителів. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.10.8 табл. 10.5 для житлових багатоквартирних будинків, що будується за державної підтримки, розрахунок парко/місць:

– для постійного зберігання автомобілів на дво- або більше кімнатну квартиру приймається 0,4 машино/місць, для однокімнатних квартир використовується коефіцієнт 0,5;

– для тимчасового зберігання автомобілів на дво- або більше кімнатну квартиру приймається 0,15 машино/місць, для однокімнатних квартир використовується коефіцієнт 0,5.

Розміри одного машино/місця на автостоянках постійного зберігання автомобілів (з врахуванням мінімально припустимих зазорів безпеки 0,5 м) –

$$2,5 \text{ м} \times 5,5 \text{ м} = 13,75 \text{ м}^2.$$

Таблиця 8.3.1

#### Розрахунки місць зберігання автомобілів для об'єктів житлової забудови

№	Найменування	Норма машино-місць	Розрахована кількість машино-місць	Показники за нормами, м <sup>2</sup>
1	Автостоянки для постійного зберігання, в т.ч.: багатоквартирних будинків	0,40 на одну 2,3-кімнатну квартиру квартиру 0,40 x 0,5 для однокімнатних квартир	432	5940
2	Автостоянки для тимчасового зберігання (гостьові) (в т.ч. у складі закритих паркінгів)	0,15 на одну 2,3-кімнатну квартиру квартиру 0,15 x 0,5 для	180	2475

№	Найменування	Норма машино-місць	Розрахована кількість машино-місць	Показники за нормами, м <sup>2</sup>
		однокімнатних квартир		
3	Автостоянки для тимчасового зберігання (громадських об'єктів обслуговування)		45	619
	<b>Всього:</b>		<b>657</b>	<b>9034</b>

В безпосередній близькості до території проектування, на півночі, розташований існуючий гаражний кооператив, за рахунок якого передбачено забезпечити нормативну потребу у постійному зберіганні легкових автомобілів.

На території проектного мікрорайону запроектовані відкриті автостоянки, що забезпечать потребу у стоянках для тимчасового зберігання легкових автомобілів.

## 9. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Для забезпечення пожежної безпеки території багатоквартирної житлової і громадської забудови містобудівною документацією передбачається використання державної пожежно-рятувальної частини «3 ДПРЗ ГУ ДСНС України у надзвичайних ситуацій у Житомирській області», що розташована по вул. Волонтерська 4А.

Розташування існуючого пожежного депо забезпечує обслуговування громадської зони та зони житлової забудови міста таким чином, що довжина шляху слідування по загальній вулично-дорожній мережі пожежно-рятувального підрозділу до об'єктів багатоквартирної житлової та громадської забудови не перевищує 3 км. У пожежному депо, яке розташоване в радіусі обслуговування багатоквартирної забудови передбачено розміщення в тому числі і спеціального автомобіля (автодрабини).

Згідно з положеннями п.4.47. Правил пожежної безпеки в Україні до початку основних будівельних робіт на будові має бути забезпечене протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів на водогінній мережі або з резервуарів.

Згідно з вимогами п.п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5:2016, п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж проектної громадської і багатоквартирної житлової забудови прийнято згідно з ДБН В.2.5-74 2013, табл. 4 і складають 20,0 л/с на 1 пожежу. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Внутрішнє пожежогасіння житлових будинків не передбачається (ДБН В.2.5-64:2012, табл. 3, п. 8.1).

Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 (п.8.6) розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2 x 5,0 л/с (Підземний паркінг). Разом витрата на внутрішнє пожежогасіння складає 10,0 л/с. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння – 3 години (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013). Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів прийнято 120 хв (таблиця 6 ДБН В.2.5-64:2012).

Об'єм води на зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння складе

$$V_{\text{пож.}} = \left( (10 \times 2) + (20 \times 3) \right) \times 3,6 = 288 \text{ м}^3$$

Протипожежний запас води, що має бути уточненим на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»), з урахуванням тригодинного зовнішнього гасіння однієї пожежі і 120-ти хвилинного внутрішнього гасіння однієї пожежі та роботи внутрішніх автоматичних систем пожежогасіння, при одночасному забезпеченні потреб у воді на інші потреби, забезпечується мережами господарсько-питного і протипожежного водопроводу міста.

Зовнішнє пожежогасіння на території передбачається від пожежних гідрантів Ø125 мм. за ГОСТ 8220-85, що мають бути встановлені на кільцевих водопровідних мережах на відстані один від одного та на відстанях до будівель і споруд, або їх частин, що обслуговуються гідрантами, не більше 200 м по дорогах з твердим покриттям та не менше 5 м (пункти 12.16 та 13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»). У місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП напругою 0,4 кВ проєктом пропонується встановлення світлових показників “ПГ”, згідно з Правилами пожежної безпеки в Україні, ДСТУ ISO 6309. Внутрішнє пожежогасіння передбачається від пожежних кран-комплектів за ДСТУ4401-2:2005, встановлених всередині будівель.

Остаточні способи гасіння пожеж, об’єми води на потреби пожежогасіння, місця зберігання протипожежного запасу води, конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових показників “ПГ” пропонується уточнити на подальших стадіях проєктування (стадії “Проєкт” і “Робоча документація”).

Відстані між будівлями і спорудами передбачено в залежності від прийнятих ступенів вогнестійкості та категорій по вибухопожежній та пожежній небезпеці (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019, ДСТУ Б.В 1.1-36:2016).

## **10. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ**

### **10.1. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Зона садибної забудови – Ж-1. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 9 метрів (1-3 поверхи) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

#### **10.1.1. Переважні види використання:**

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 9 метрів);
- існуючі території для сільськогосподарських потреб та ОСГ (згідно п.4.12 ДБН Б.1.1-22:2017).

#### **10.1.2. Супутні види використання:**

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- свердловини, колодязі, каптажі;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- сади та споруди пов'язані з веденням садівництва, городництва;
- озеленені території (зелені насадження спеціального призначення та обмеженого користування, рослини для озеленення території і санітарно-захисних зон).

10.1.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта  
**Містобудівні умови та обмеження**  
**для проектування об'єкта будівництва**  
Будівництво садибної житлової забудови, міста Коростень, Житомирської  
обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво садибної житлової забудови, міста Коростень, Житомирської  
обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Управління містобудування та архітектури Коростенської міської ради  
Житомирської області.

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки - 02.01 Для будівництва і обслуговування  
житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), відповідає  
плану зонування території міста Коростень, Ж-1 - зона садибної житлової  
збудови.

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

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м – до 9 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - 54%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустима щільність населення не більше 35%.

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

4. Відступи від червоних ліній та суміжних будівель, з дотриманням пожежної  
безпеки об'єктів будівництва, санітарних вимог з врахуванням умов інсоляції  
проектованої забудови та у в'язати до проектуємих вулиць і проїздів відповідно до  
ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова території».

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

5. Вимоги щодо охорони культурної спадщини визначаються згідно з ДБН Б.2.2-  
12:2019, розділ 13 «Території історичної забудови, пам'яток та об'єктів культурної  
спадщини» та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Визначаються зони санітарної охорони:

• Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення - 0,007 (Наказ  
Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до

Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області».

Санітарно-захисні зони визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, ДБН В.2.5-20:2018, табл. 22., Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

Визначаються зони санітарної охорони:

- Зона санітарної охорони АЗС – 50 ДСП 173-96, п.5.32
- Зона санітарної охорони Насосних станцій побутової та дощової каналізації - 15 м ДСП 173-96, Додаток 12

- Зона санітарної охорони Газорозподільчий пункт 15 м ДБН В.2.5-20-2001, табл. 8

*(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. Визначаються наступні охоронні зони:

- Санітарний розрив від майданчиків для розміщення контейнерів для зберігання побутових відходів (контейнерні майданчики) 20 м Наказ від 17.03.2011 р. № 145 Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання території населених місць.

- Санітарний розрив від відкритих автостоянок при кількості легкових автомобілів: 10 м; 15 м, 35 м ДБН Б.2.2-12:2019(Таблиця 10.6)

- Охоронна зона напірної та самопливної каналізаційної мережі, 5м; 3м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона господарсько-питного водопроводу 5м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона газопроводу середнього та низького тиску 4 та 2 м. по обидва боки Кодекс газорозподільних систем (Затверджено Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг 30.09.2015 № 2494).

- Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 та 0,4 кВ - 10 та 2 м та кабельних ЛЕП -. 1 м по обидва боки (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

- Охоронна зона КТП -. 3 м (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

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

## 10.2. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Зона багатоквартирної житлової забудови – Ж-3. Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також об'єктів загальноміського та районного значення.

### 10.2.1. Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів включно;
- приміщення для занять спортом;
- магазини торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>.

### 10.2.2. Супутні види використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
  - дитячі майданчики;
  - спортивні майданчики;
  - місця для відпочинку;
  - окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
  - окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
  - тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
  - озеленені території (зелені насадження спеціального призначення та обмеженого користування, рослини для озеленення території і санітарно-захисних зон).



10.2.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта

**Містобудівні умови та обмеження**

**для проектування об'єкта будівництва**

Будівництво багатоквартирної житлової забудови, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво багатоквартирної житлової забудови, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Управління містобудування та архітектури Коростенської міської ради Житомирської області.

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки - 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, відповідає плану зонування території міста Коростень, Ж-3 - зона багатоквартирної житлової забудови.

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

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м – до 12 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - 45%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустима щільність населення – 220 осіб на гектар.

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

4. Відступи від червоних ліній та суміжних будівель, з дотриманням пожежної безпеки об'єктів будівництва, санітарних вимог з врахуванням умов інсоляції проектованої забудови та у в'язати до проектуємих вулиць і проїздів відповідно до ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова території».

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

5. Вимоги щодо охорони культурної спадщини визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 13 «Території історичної забудови, пам'яток та об'єктів культурної спадщини» та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Визначаються зони санітарної охорони:

• Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення - 0,007 (Наказ Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація

«Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області».

Санітарно-захисні зони визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, ДБН В.2.5-20:2018, табл. 22. Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

Визначаються зони санітарної охорони:

- Зона санітарної охорони АЗС – 50 ДСП 173-96, п.5.32
- Зона санітарної охорони Насосних станцій побутової та дощової каналізації - 15 м ДСП 173-96, Додаток 12
- Зона санітарної охорони Газорозподільчий пункт 15 м ДБН В.2.5-20-2001, табл. 8

*(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. Визначаються наступні охоронні зони:

- Санітарний розрив від майданчиків для розміщення контейнерів для зберігання побутових відходів (контейнерні майданчики) 20 м Наказ від 17.03.2011 р. № 145 Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць.

- Санітарний розрив від відкритих автостоянок при кількості легкових автомобілів: 10 м; 15 м, 35 м ДБН Б.2.2-12:2019(Таблиця 10.6)

- Охоронна зона напірної та самопливної каналізаційної мережі, 5м; 3м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона господарсько-питного водопроводу 5м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона газопроводу середнього та низького тиску 4 та 2 м. по обидва боки Кодекс газорозподільних систем (Затверджено Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг 30.09.2015 № 2494).

- Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 та 0,4 кВ - 10 та 2 м та кабельних ЛЕП -. 1 м по обидва боки (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

- Охоронна зона КТП -. 3 м (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

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

### 10.3. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Зона розміщення навчальних закладів – Г-3. Зона розміщення навчальних закладів призначається для розташування ДНЗ з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

#### 10.3.1. Переважні види використання:

- дошкільні заклади;
- сквери, озеленені території;
- бібліотеки, архіви;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони.

#### 10.3.2. Супутні види використання:

- інформаційні, комп'ютерні центри;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній.
- споруди, призначені для охорони об'єктів
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.

### 10.3.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта

#### **Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва**

Будівництво закладу дошкільної освіти, міста Коростень, Житомирської обл.,  
- по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).

(назва об'єкта будівництва)

#### **Загальні дані:**

1. Нове будівництво закладу дошкільної освіти, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Управління містобудування та архітектури Коростенської міської ради Житомирської області.

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки - 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, відповідає плану зонування території міста Коростень, Г-3 - зона розміщення навчальних закладів

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

#### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, - 12 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - 50%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустима щільність населення для даного об'єкта не регламентується.

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

4. Відступи від червоних ліній та суміжних будівель, з дотриманням пожежної безпеки об'єктів будівництва, санітарних вимог з врахуванням умов інсоляції проектованої забудови та у в'язати до проектуємих вулиць і проїздів відповідно до ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова території».

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

5. Вимоги щодо охорони культурної спадщини визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 13 «Території історичної забудови, пам'яток та об'єктів культурної спадщини» та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Визначаються зони санітарної охорони:

- Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення - 0,007 (Наказ

Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області».

Санітарно-захисні зони визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, ДБН В.2.5-20:2018, табл. 22. Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

Визначаються зони санітарної охорони:

- Зона санітарної охорони АЗС – 50 ДСП 173-96, п.5.32
- Зона санітарної охорони Насосних станцій побутової та дощової каналізації - 15 м ДСП 173-96, Додаток 12
- Зона санітарної охорони Газорозподільчий пункт 15 м ДБН В.2.5-20-2001, табл. 8

*(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*

б. Визначаються наступні охоронні зони:

- Санітарний розрив від майданчиків для розміщення контейнерів для зберігання побутових відходів (контейнерні майданчики) 20 м Наказ від 17.03.2011 р. № 145 Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць.

- Санітарний розрив від відкритих автостоянок при кількості легкових автомобілів: 10 м; 15 м, 35 м ДБН Б.2.2-12:2019(Таблиця 10.6)

- Охоронна зона напірної та самопливної каналізаційної мережі, 5м; 3м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона господарсько-питного водопроводу 5м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона газопроводу середнього та низького тиску 4 та 2 м. по обидва боки Кодекс газорозподільних систем (Затверджено Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг 30.09.2015 № 2494).

- Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 та 0,4 кВ - 10 та 2 м та кабельних ЛЕП -. 1 м по обидва боки (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

- Охоронна зона КТП -. 3 м (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

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

## 10.4. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування – Г-2-1. Призначаються для розташування закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах.

### 10.4.1. Переважні види використання:

- адміністративні, ділові, фінансові, торгівельні установи;
- заклади обслуговування населення;
- банки, банківські установи.

### 10.4.2. Супутні види використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- організації та установи місцевих органів державної, виконавчої та судової влади;
- телевізійні та радіостудії;
- перукарні, підприємства побутового обслуговування;
- магазини і торгівельні центри;
- аптеки.

10.4.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта

**Містобудівні умови та обмеження**

**для проектування об'єкта будівництва**

Будівництво підприємств торгівлі, харчування(заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування та торговельно-розважального комплексу, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло

(багатоквартирна забудова)

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво підприємств торгівлі, харчування (заклади ресторанного господарства), побутового обслуговування та торговельно-розважального комплексу, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці Гастелло (багатоквартирна забудова).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Управління містобудування та архітектури Коростенської міської ради Житомирської області.

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки - 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови відповідає плану зонування території міста Коростень, Г-2-1 - зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.

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

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, - 9 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - 60%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустима щільність населення для даного об'єкта не регламентується.

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

4. Відступи від червоних ліній та суміжних будівель, з дотриманням пожежної безпеки об'єктів будівництва, санітарних вимог з врахуванням умов інсоляції проєктованої забудови та у в'язати до проєктуємих вулиць і проїздів відповідно до ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова території».

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

5. Вимоги щодо охорони культурної спадщини визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 13 «Території історичної забудови, пам'яток та об'єктів культурної

спадщини» та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Визначаються зони санітарної охорони:

- Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення - 0,007 (Наказ Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області».

Санітарно-захисні зони визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, ДБН В.2.5-20:2018, табл. 22. Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

Визначаються зони санітарної охорони:

- Зона санітарної охорони АЗС – 50 ДСП 173-96, п.5.32
- Зона санітарної охорони Насосних станцій побутової та дощової каналізації - 15 м ДСП 173-96, Додаток 12

- Зона санітарної охорони Газорозподільчий пункт 15 м ДБН В.2.5-20-2001, табл. 8

*(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*

б. Визначаються наступні охоронні зони:

- Санітарний розрив від майданчиків для розміщення контейнерів для зберігання побутових відходів (контейнерні майданчики) 20 м Наказ від 17.03.2011 р. № 145 Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць.

- Санітарний розрив від відкритих автостоянок при кількості легкових автомобілів: 10 м; 15 м, 35 м ДБН Б.2.2-12:2019(Таблиця 10.6)

- Охоронна зона напірної та самопливної каналізаційної мережі, 5м; 3м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона господарсько-питного водопроводу 5м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона газопроводу середнього та низького тиску 4 та 2 м. по обидва боки Кодекс газорозподільних систем (Затверджено Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг 30.09.2015 № 2494).

- Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 та 0,4 кВ - 10 та 2 м та кабельних ЛЕП -. 1 м по обидва боки (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

- Охоронна зона КТП -. 3 м (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

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



## 10.5. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Зона озелених територій загального користування – Р-3. Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

### 10.5.1. Переважні види використання:

- зелені насадження загального користування (парки, сквери, бульвари);
- об'єкти фізичної культури і спорту, спортивні майданчики, стадіони;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням та допоміжними будівлями;
- малі архітектурні форми.

### 10.5.2. Супутні види використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- постійні та тимчасові споруди для активного відпочинку населення;
- місця паркування легкових автомобілів;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі.

10.5.3. Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта

**Містобудівні умови та обмеження**  
**для проектування об'єкта будівництва**  
Влаштування скверу, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці  
Гастелло (багатоквартирна забудова)  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво скверу, міста Коростень, Житомирської обл., - по вулиці  
Гастелло (багатоквартирна забудова).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Управління містобудування та архітектури Коростенської міської ради  
Житомирської області.

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки - 07.09 Земельні ділянки загального  
користування, які використовуються як зелені насадження загального користування  
відповідає плану зонування території міста Коростень, Р-3 - зона озелених  
територій загального користування.

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

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, - до 6 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - 15%; мінімальний  
коефіцієнт озеленення - 75%.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустима щільність населення для даного об'єкта не  
регламентується.

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

4. Відступи від червоних ліній та суміжних будівель - не регламентується.

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

5. Вимоги щодо охорони культурної спадщини визначаються згідно з ДБН Б.2.2-  
12:2019, розділ 13 «Території історичної забудови, пам'яток та об'єктів культурної  
спадщини» та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Визначаються зони санітарної охорони:

- Охоронна зона пам'ятки історії місцевого значення - 0,007 (Наказ  
Міністерства культури України №501 від 27.06.2019 р. «Про внесення змін до  
Порядку обліку об'єктів культурної спадщини» та Науково-проектна документація

«Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Коростеня Житомирської області».

Санітарно-захисні зони визначаються згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, ДБН В.2.5-20:2018, табл. 22. Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

Визначаються зони санітарної охорони:

- Зона санітарної охорони АЗС – 50 ДСП 173-96, п.5.32
- Зона санітарної охорони Насосних станцій побутової та дощової каналізації - 15 м ДСП 173-96, Додаток 12
- Зона санітарної охорони Газорозподільчий пункт 15 м ДБН В.2.5-20-2001, табл. 8

*(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. Визначаються наступні охоронні зони:

- Санітарний розрив від майданчиків для розміщення контейнерів для зберігання побутових відходів (контейнерні майданчики) 20 м Наказ від 17.03.2011 р. № 145 Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць.

- Санітарний розрив від відкритих автостоянок при кількості легкових автомобілів: 10 м; 15 м, 35 м ДБН Б.2.2-12:2019(Таблиця 10.6)

- Охоронна зона напірної та самопливної каналізаційної мережі, 5м; 3м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона господарсько-питного водопроводу 5м ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.

- Охоронна зона газопроводу середнього та низького тиску 4 та 2 м. по обидва боки Кодекс газорозподільних систем (Затверджено Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг 30.09.2015 № 2494).

- Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 та 0,4 кВ - 10 та 2 м та кабельних ЛЕП -. 1 м по обидва боки (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

- Охоронна зона КТП -. 3 м (Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» п. 5).

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

## **11. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА РОЗРАХУНКОВИЙ ЕТАП**

Усі проектні рішення детального плану передбачені на розрахунковий етап детального плану території - 7 років. Для реалізації ДПТ необхідно розробити робочу документацію з уточненням рекомендацій та проектних пропозицій детального плану території. При реалізації рішень ДПТ необхідне виконання наступних заходів:

- Інженерна підготовка та вертикальне планування (розділ 5 Пояснювальної записки);
- Розміщення інженерних мереж та споруд (розділ 6 Пояснювальної записки);
- Заходи щодо оздоровлення навколишнього середовища (розділ 7 Пояснювальної записки);

## 12. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	%	Проектний стан	%
<b>1</b>	<b>Територія в межах ДПТ</b>	<b>га</b>	<b>39,56</b>	<b>100</b>	<b>39.56</b>	<b>100</b>
<b>1.1</b>	<b>Житлової забудови</b>	<b>га</b>	<b>2,77</b>	<b>7,00</b>	<b>19,82</b>	<b>50,10</b>
	<i>з них:</i>					
	- садибної житлової забудови	га	0,54	1,37	5,89	14,89
	- відведені під садибну житлову забудову, але неосвоєні	га	1,38	3,49	-	-
	- багатоквартирної житлової забудови	га	0,35	0,88	13,93	35,21
	- відведені під багатоквартирну житлову забудову, але неосвоєні	га	0,5	1,26	-	-
<b>1.2</b>	<b>Громадської забудови</b>	<b>га</b>	<b>1,93</b>	<b>4,88</b>	<b>3,17</b>	<b>8,01</b>
	<i>з них:</i>					
	- громадської забудови	га	0,73	1,85	3,17	8,01
	- відведені під громадську забудову, але неосвоєні	га	1,2	3,03	-	-
<b>1.3</b>	<b>Транспортно-складської забудови</b>	<b>га</b>	<b>2,57</b>	<b>6,5</b>	<b>1,0</b>	<b>2,53</b>
<b>1.4</b>	<b>Вулично-дорожньої мережі</b>	<b>га</b>	<b>1,53</b>	<b>3,87</b>	<b>12,69</b>	<b>32,08</b>
<b>1.5</b>	<b>Сільськогосподарських угідь</b>	<b>га</b>	<b>21,03</b>	<b>53,16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1.6</b>	<b>Ландшафтно-рекреаційні та озеленені</b>	<b>га</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,88</b>	<b>7,28</b>
	<i>з них:</i>					
	- зелені насадження загального користування	га	-	-	1,63	4,12
	- спеціального призначення	га	-	-	1,25	3,16
<b>1.7</b>	<b>Озеленені без функціонального призначення</b>	<b>га</b>	<b>9,73</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2</b>	<b>Населення</b>					
2.1	Чисельність населення, всього:	тис.осіб	244	-	3 211	-
	<i>у тому числі:</i>					
	- у садибній забудові	тис.осіб	9	-	168	-
	- багатоквартирній забудові	тис.осіб	235	-	3 043	-
2.2	Щільність населення, всього:	люд./га	6,17	-	81,17	-
	<i>у тому числі:</i>					
	- у садибній забудові	тис.осіб	0,23	-	4,25	-
	- у блокованій забудові	тис.осіб	5,94	-	76,92	-
<b>3</b>	<b>Житловий фонд</b>					

№	Показники	Одиниця	Існуючи	%	Проектни	%
3.1	<b>Житловий фонд, всього:</b>	тис. м <sup>2</sup>	<b>6 292</b>	-	<b>13 984</b>	-
		будинків / квартир	<b>5 (79)</b>		<b>94 (1 288)</b>	
	<i>у тому числі:</i>					
	- у садибній забудові	тис. м <sup>2</sup>	546	-	6 906	-
		будинків / квартир	3(3)		56 (56)	
	- багатоквартирній забудові	тис. м <sup>2</sup>	5 746	-	76 306	-
		будинків / квартир	2 (76)		38 (1 228)	
<b>3.2</b>	<b>Середня житлова забезпеченість</b>	<b>м<sup>2</sup>/люд.</b>	<b>25,8</b>	-	<b>24,0</b>	-
	<i>у тому числі:</i>					
	- у садибній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	60,7	-	37,9	-
	- багатоквартирній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	24,5	-	23,2	-
3.3	<b>Житлове будівництво, всього:</b>	тис. м <sup>2</sup>	-	-	<b>76 920</b>	-
		будинків / квартир	-		<b>89 (1 205)</b>	
	<i>у тому числі:</i>					
	- садибної забудови	тис. м <sup>2</sup>	-	-	6 360	-
		будинків / квартир	-		53 (53)	
	- багатоквартирної забудови	тис. м <sup>2</sup>	-	-	70 560	-
		будинків / квартир	-		36 (1 152)	
<b>3.4</b>	<b>Середня житлова забезпеченість у житловому будівництві</b>	<b>м<sup>2</sup>/люд.</b>	-	-	<b>26,4</b>	-
	<i>у тому числі:</i>					
	- у садибній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	-	-	11,92	-
	- багатоквартирній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	-	-	27,2	-
<b>4</b>	<b>Установи та підприємства обслуговування</b>					
4.1	Заклад дошкільної освіти	місць	-	-	120	-
4.2	Аптека	к-сть об'єктів	-	-	1	-
4.3	Ветеринарна клініка	об'єкт	1	-	1	-
4.4	Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі підлоги	-	-	280	-
4.5	Центр культури та дозвілля	місць	-	-	За рахунок існуючих	-

№	Показники	Одиниця	Існуючи	%	Проектни	%
					у м. Коростень	
4.6	Магазини продовольчих товарів	м <sup>2</sup> торгової площі	-	-	600	-
4.7	Магазини непродовольчих товарів	м <sup>2</sup> торгової площі	150	-	150	-
4.8	Підприємство харчування	пос. місць	-	-	50	-
4.9	Майстерні побутового обслуговування	робочих місць	-	-	4	-
4.10	Торгово-розважальний комплекс	об'єкт	-	-	1	-
4.11	Відділення банківської установи	операційне місце	-	-	1	-
<b>5</b>	<b>Інженерне забезпечення</b>					
5.1	<i>Водопостачання</i>					
	Водоспоживання, всього	м <sup>3</sup> /добу	н/д	-	1 126,6	-
5.2	<i>Каналізація</i>					
	Сумарний об'єм стічних вод	м <sup>3</sup> /добу	н/д	-	1 053,13	-
5.3	<i>Електропостачання</i>					
	Сумарне споживання електроенергії	млн. кВт год/рік	н/д	-	3,702	-
	Потужність джерела покриття електронавантажень	тис. кВт	н/д	-	3,702	-
5.4	<i>Теплопостачання</i>					
	Сумарна теплова потужність	МВт	н/д	-	11,965	-
5.5	<i>Газопостачання</i>					
	Споживання газу	млн. м <sup>3</sup> /рік	н/д	-	5,064	-
5.6	<i>Телефонізація та радіофікація</i>					
	Кількість телефонів, всього:	шт	н/д	-	1 541	-
	Кількість радіоточок, всього:	шт	н/д	-	1 541	-
<b>6</b>	<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>					
6.1	Влаштування колекторів дощової каналізації	км	н/д	-	4,64	-
6.2	Влаштування ЛОС дощової каналізації	шт.	-	-	1	-
<b>7</b>	<b>Санітарне очищення території</b>					
7.1	Тверді побутові відходи	тис.т	0,085	-	1,124	-

<b>№</b>	<b>Показники</b>	<b>Одиниця</b>	<b>Існуючі</b>	<b>%</b>	<b>Проектні</b>	<b>%</b>
7.2	Електричного та електронного обладнання	тис.т	0,001	-	0,019	-
7.3	Змет з доріг	тис.т	0,077	-	0,635	-
7.4	Відходи від зелених насаджень	тис.т	0,001	-	0,0001	-



## **ДОДАТКИ**

## **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**