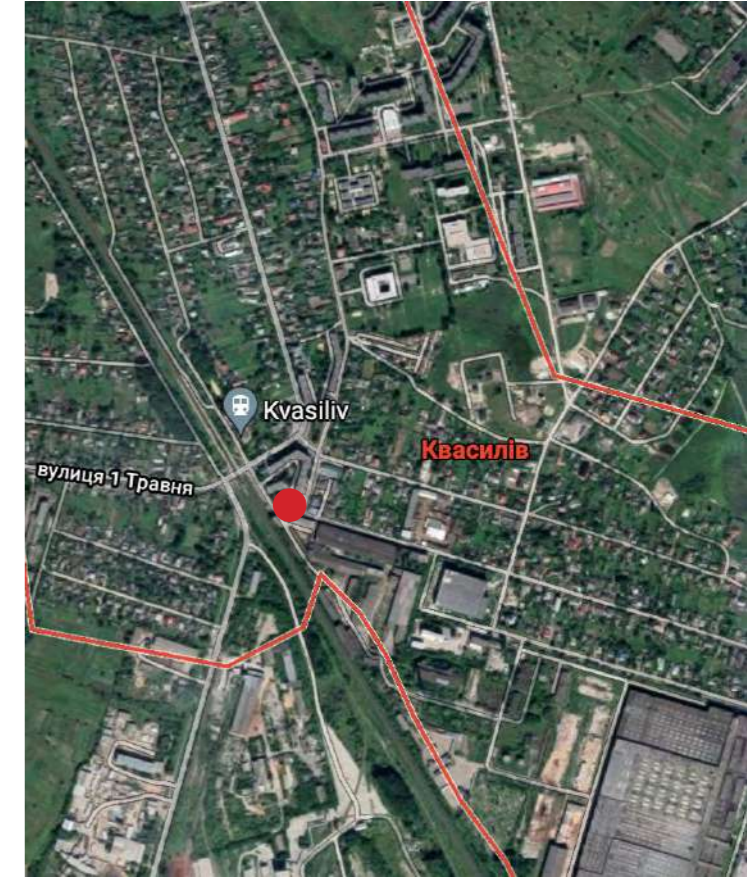


БУДИНОК КУЛЬТУРИ В СМТ. КВАСИЛІВ:

РЕСТАВРАЦІЯ ІСНУЮЧОЇ VS.
БУДІВНИЦТВО НОВОЇ БУДІВЛІ

ІСНУЮЧА БУДІВЛЯ БК. СТАН ТА ВИСНОВКИ



- площа 671,3 м²
- глядацька зала на 220 місць
- побудований 1905р., не є пам'яткою архітектури
- наявність кількох прибудов
- розташування поруч з промисловою зоною та залізничними шляхами
- відсутність прилеглої території, вихід з БК безпосередньо на дорогу, що використовується вантажним транспортом



Руйнування верхнього дерев'яного настилу перекриття над залом будинку культури



Руйнування перекриття в приміщенні добудови



Руйнування перекриття в приміщенні добудови



Загальний вигляд металевих ферм покриття залу



Руйнування перекриття в приміщенні добудови



Бетонний фундамент під несучу стіну по осі А. Зволоження ґрунту. Відсутність горизонтальної гідроізоляції

ОБ'ЄМИ РОБІТ З РЕКОНСТРУКЦІЇ ІСНУЮЧОГО БК

Необхідний об'єм робіт:

- підсилення фундаментів
- горизонтальна та вертикальна гідроізоляція стін
- підсилення ділянок стін, де виникли тріщини
- заміна дерев'яного перекриття над будівлею
- заміна покрівлі
- облаштування виходу на другий поверх відповідно до ДБН
- підсилення перемичок
- заміна вікон та дверей
- виконання мощення з відводом опадів довкола будівлі
- тріщини в стінах обробити клеючими сумішами
- встановлення протипожежної сигналізації
- теплоізоляція зовн.стін, цоколя, горищного перекриття
- обробка крокв вогнезахистом
- просушка та обробка протигрибковими засобами стін та цоколя

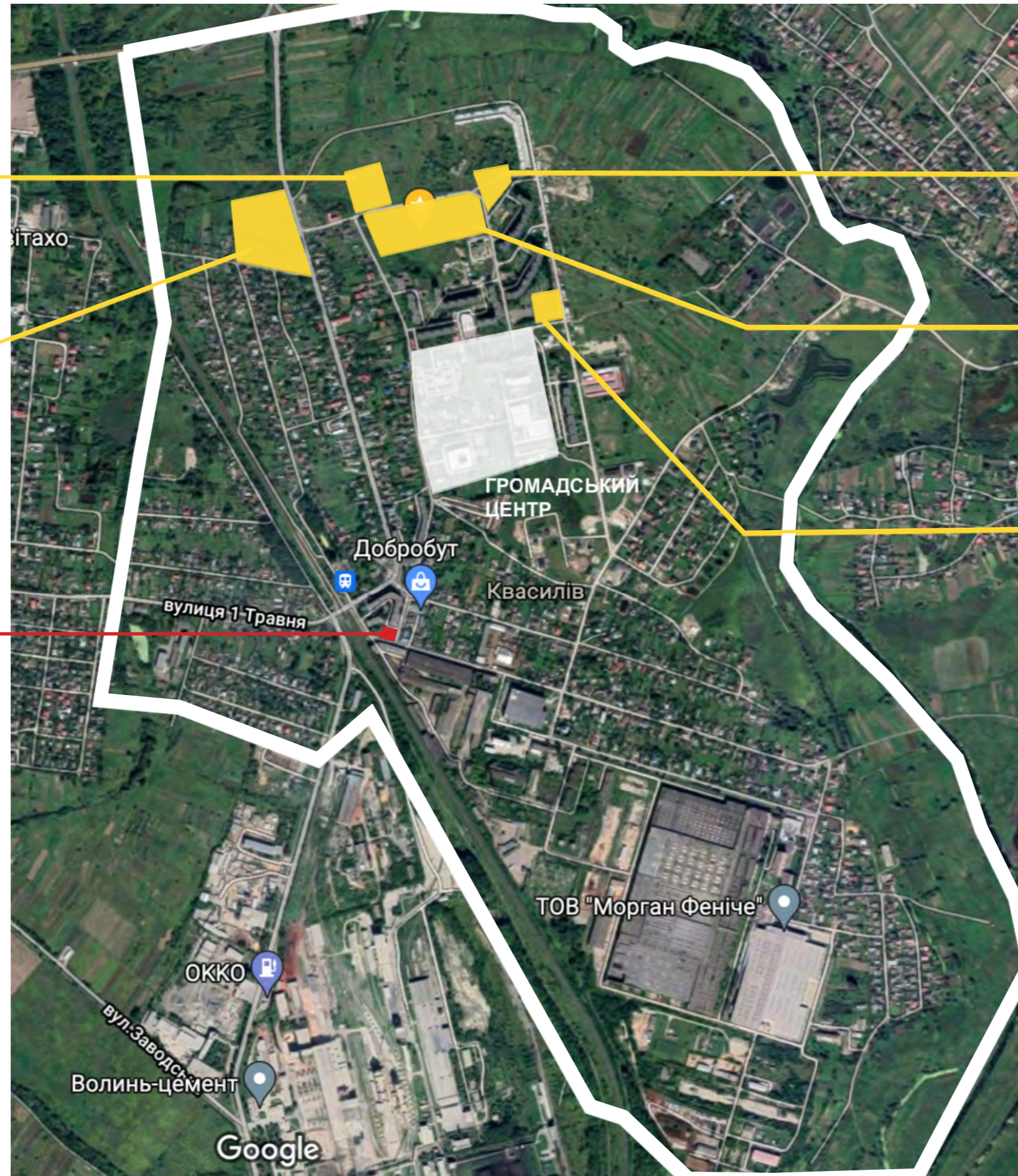
Згідно з висновком про технічний стан конструкцій та інженерних мереж будівлі будинку культури від 25.06.2021 р.:

- стан конструкцій будівлі будинку культури оцінюється в цілому як **3 - непридатний для нормальної експлуатації**
- стан фундаментів та перекриттів - **3 - непридатний для нормальної експлуатації**, інші конструкції та мережі - **2 - задовільно**

ВИСНОВОК:

Враховуючи значні об'єми та вартість робіт з реконструкції, **реконструкція вважається недоцільною та витратною.**

ПОТЕНЦІЙНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ
РОЗТАШУВАННЯ БК В СМТ. КВАСИЛІВ
ТА ЇХ ОЦІНКА



+ неподалік від найбільш населеного району
+ на сусідніх ділянках планується багатоповерхове житло, садок та школа
- до забудови сусідніх ділянок будівля БК буде відірвана від селища

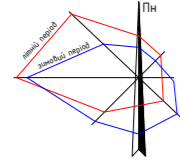
+ призначення: зона громадської забудови, ділова зона
+ неподалік від найбільш населеного району
- ускладнена доступність: ділянка відрізана від селища активною дорогою

нинішнє розташування БК

+ в найбільш населеному районі
- згідно з наявним ДПТ, ділянкою буде проходити дорога

Ділянка, обрана дирекцією БК:
+ в найбільш населеному районі (також планується побудова багатоповерхівок на сусідніх ділянках)
- згідно з наявним ДПТ, на ділянці заплановані школа (зі спортивним ядром) та дитсадок (існуюча школа нині працює на повну потужність)

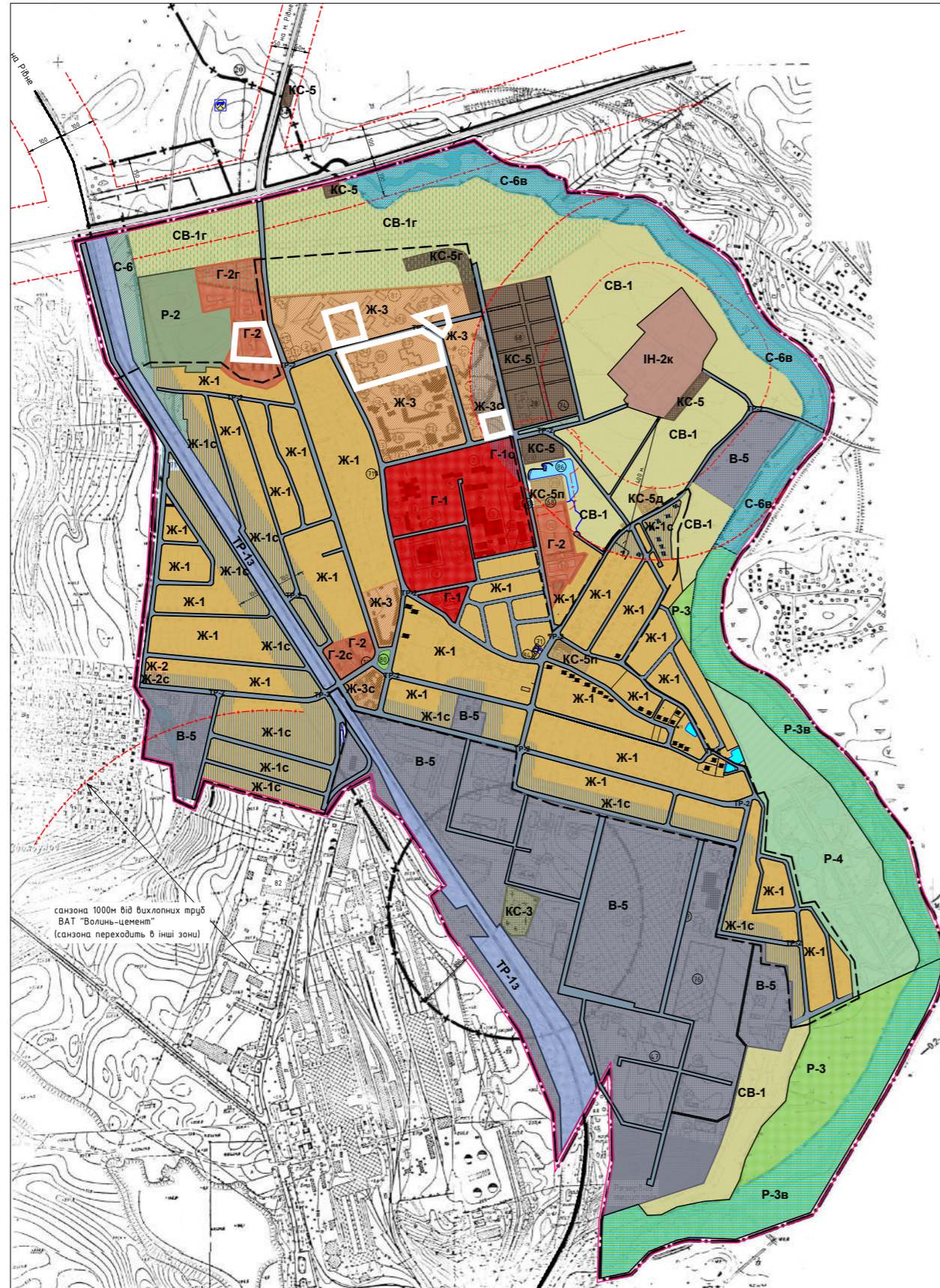
Оптимальна ділянка:
+ поруч з найбільш населеним районом
+ поруч з громадським центром: наявними школою, проф-тех. ліцеєм, дитсадком
+ поруч з майданчиком "Веселка", який використовується для масових заходів селища
+ призначення ділянки: буд-во та обслуговування інших будівель громадської забудови
- розташовується на межі району



СМТ КВАСИЛІВ РІВНЕНСЬКОГО РАЙОНУ РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ



ЕКСПЛІКАЦІЯ

№ об'єкта	Назва об'єкта	Примітка
1.	Адміністративний будинок	Існуючий
2.	Дитячий дошкільний заклад (на 320 місць)	Існуючий
3.	Професійне училище	Існуючий
4.	Загальноосвітня школа на 1568 місць	Існуючий
5.	Гуртожиток "Рівнесільмаш"	Існуючий
6.	Гуртожиток ПТУ	Існуючий
7.	Кафе	Існуючий
8.	Котельня	Існуючий
9.	Стадіон	Існуючий
10.	Стадіон	Існуючий
11.	ЖЕК, амбулаторія (ЗПСМ)	Існуючий
12.	Клуб (на 220 місць)	Існуючий
13.	Оздоровчий комплекс (на 18 місць)	Існуючий
14.	Пивзавод	Існуючий
15.	Завод "Рівнесільмаш"	Існуючий
16.	Магазин	Існуючий
17.	Церква УПЦ	Існуючий
18.	Спортмайданчик	Існуючий
19.	ЗКО (завод комунального обладнання)	Існуючий
20.	Тп	Існуючий
21.	Тепловий пункт	Існуючий
22.	ГРП	Існуючий
23.	Аптека	Проект
24.	Автозаправка	Існуючий
25.	Молитовний будинок	Існуючий
26.	Котельня	Існуючий
27.	Станція перекачки	Існуючий
28.	КНС	Проект
29.	Очисні споруди	Існуючий
30.	Клуб	Проект
31.	Приватне підприємство "Ізол"	Існуючий
32.	Хмелефабрика	Існуючий
33.	Торгово-оздоровчий комплекс	Існуючий
34.	Пожедело (територія рівнесільмаш)	Існуючий
35.	Заводуправління "Рівнесільмаш"	Існуючий
36.	Завод будівельних матеріалів	Існуючий
37.	Котельня	Існуючий
38.	Компресорна	Існуючий
39.	Цех будматеріалів (склади)	Існуючий
40.	Рампа	Існуючий
41.	Зборочний цех	Існуючий
42.	ПП "Сучасні віконні системи"	Існуючий
43.	ПП Кравчук	Існуючий
44.	СП "Роланд-Україна"	Існуючий
45.	ППФ "Юнісон"	Існуючий
46.	ППФ "Юнісон"	Існуючий
47.	П'юВ "Агротім" ТзОВ "Агротім"	Існуючий
48.	Цех будматеріалів	Існуючий
49.	Складські приміщення	Існуючий
50.	Трансформаторна підстанція	Існуючий
51.	Магазин продуктів (400 м), магазин "Кулінарія", кафе на 50 тисяч, бар на 300 місць, столова на 80 місць	Існуючий
52.	Магазин продуктів на 400 місць-комплекс, прийом пункт. Підприємство побутового обслуговування (нд проект)	Існуючий
53.	ТП -407-5-517-88	Існуючий
54.	Басейн	Існуючий
55.	Загальноосвітня середня школа на 1668 місць	Існуючий
56.	Авталарк	Проект
57.	СТВС (котельня)	Існуючий
58.	Ощадна каса	Проект
59.	Учебно-господарський блок з теплицею	Існуючий
60.	Кафе	Існуючий
61.	Басейн	Проект
62.	Автостанція	Існуючий
63.	Церква УПЦ КП	Проект
64.	Магазин з кафе/терем	Існуючий
65.	Магазин насіння міждобрив та захисту рослин	Існуючий
66.	Газова заправка	Існуючий
67.	ДП Дитячий садочок-ясла (на 330 місць)	Проект
68.	Гаражі	Проект
69.	Кафе	Існуючий
70.	Лікувально-оздоровчий комплекс	Існуючий
71.	Магазин	Існуючий
72.	Книжковий магазин	Існуючий
73.	Дитячий майданчик	Існуючий
74.	СТО "Автомобілка"	Існуючий
75.	Ринок	Існуючий
76.	Меблева фабрика	Існуючий
77.	Автобусна зупинка	Існуючий
78.	Молитовний будинок (ОЦВС)	Існуючий
79.	Гаражі	Існуючий
80.	Памятник воїнам-землякам	Існуючий
81.	Мікрорайон багатопверхової забудови	Існуючий
82.	ВАТ "Волинь-цемент"	Існуючий
83.	СТО	Проект
84.	Дитячий майданчик	Проект
85.	Басейн для пониження ґрунтових вод	Проект
86.	Пожежна водійма	Існуючий

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ**
- Г-1** Зона громадського центру. Зона призначається для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатопверхових житлових будинків, громадських установ та інших багатofункциональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноосвітнього значення. Зона включає центральну частину селища з багатofункциональним використанням території (п. 2.5.1.1. ст. 7 поєдинованої записки).
 - Г-1с** Підзона громадського центру. Територія зони громадського центру, що потрапляє в санітарно-захисну зону від очисних споруд. Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень заборонено. Територія призначається для розташування об'єктів адміністративних будівель, ділових установ (п. 2.5.1.2. ст. 8 поєдинованої записки).
 - Г-2** Зона громадської забудови. Ділова зона. Зона призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (місця для паркування транспортних засобів) (п. 2.5.1.3. ст. 8 поєдинованої записки).
 - Г-2с** Підзона ділової зони. Територія зони, що потрапляє в межі санітарно-захисних зон. Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень заборонено. На території підзони можуть розташовуватись адміністративні, ділові, фінансові установи та супутні до них елементи транспортної інфраструктури (місця для паркування транспортних засобів) (п. 2.5.1.4. ст. 9 поєдинованої записки).
 - Г-2р** Підзона ділової зони. Територія зони, що потрапляє в межі охоронної зони магістрального газопроводу. Територія зони використовується з урахуванням правового режиму використання земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів (п. 2.5.1.5. ст. 10 поєдинованої записки).
- ЖИТЛОВІ ЗОНИ**
- Ж-1** Зона садибно-житлової забудови. Зона призначається для розташування садибно-житлових будинків із земельними ділянками та збудованими одно- та двоповерховими житловими будинками на садибних земельних ділянках в межах санітарно-захисних зон. Зона призначається для розташування садибно-житлових будинків із земельними ділянками та збудованими одно- та двоповерховими житловими будинками на садибних земельних ділянках в межах санітарно-захисних зон. Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень заборонено. Реконструкція існуючих житлових будинків обмежена (п. 2.5.2.2. ст. 11 поєдинованої записки).
 - Ж-1с** Підзона житлової садибно-житлової забудови. На території зони розташована існуюча садибно-житлова забудова одноповерхових житлових будинків із земельними ділянками та збудованими одно- та двоповерховими житловими будинками на садибних земельних ділянках в межах санітарно-захисних зон. Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень заборонено. Реконструкція існуючих житлових будинків обмежена (п. 2.5.2.2. ст. 11 поєдинованої записки).
 - Ж-2** Зона малоповерхової багатоквартирної житлової забудови. Зона призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховості до 4 поверхів (п. 2.5.2.3. ст. 11 поєдинованої записки).
 - Ж-2с** Підзона малоповерхової багатоквартирної житлової забудови. Територія зони, що потрапляє в межі санітарно-захисної зони. Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень заборонено. Реконструкція існуючих житлових будинків обмежена (п. 2.5.2.4. ст. 12 поєдинованої записки).
 - Ж-3** Змішана багатоквартирна житлова забудова та громадська забудова. Зона призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховості 4-9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комуніальних об'єктів, окремих об'єктів загальноосвітнього значення (п. 2.5.2.5. ст. 12 поєдинованої записки).
 - Ж-3с** Підзона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови. Територія зони, що потрапляє в межі санітарно-захисної зони. Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень заборонено. Реконструкція існуючих житлових будинків обмежена (п. 2.5.2.6. ст. 13 поєдинованої записки).
- ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**
- Р-2** Рекреаційна зона активного відпочинку. Призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До них належать території загального користування в відповідних об'єктах для активного відпочинку населення, громадсько-рекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним перебігом постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності (п. 2.5.3.1. ст. 14 поєдинованої записки).
 - Р-3** Зона озеленення території загального користування. Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульварні водоеми, луговики (п. 2.5.3.2. ст. 15 поєдинованої записки).
 - Р-3в** Підзона озеленення території загального користування. Територія зони, що потрапляє в межі прибережної смуги р. Устя (п. 2.5.3.3. ст. 16 поєдинованої записки).
 - Р-4** Рекреаційна зона обмеженого користування. Призначається для розміщення дач та колективних садів (п. 2.5.3.4. ст. 16 поєдинованої записки).
- ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**
- ТР-1** Зона транспортної інфраструктури. До зони відносяться території в межах смуги відводу залізниць (п. 2.5.4.1. ст. 17 поєдинованої записки).
 - ТР-2** Зона транспортної інфраструктури. Зона вулиць, майданів та доріг в червоних лініях (п. 2.5.4.2. ст. 17 поєдинованої записки).
- ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**
- ІН-2к** Зона інженерної інфраструктури. До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти каналізації (очисні споруди) (п. 2.5.5.1. ст. 18 поєдинованої записки).
- КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ**
- КС-3** Комунально-складська зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон - 300м. Територія розміщення діючого кладовища (п. 2.5.6.1. ст. 18 поєдинованої записки).
 - КС-5** Комунально-складська зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон - 50м (п. 2.5.6.2. ст. 19 поєдинованої записки).
 - КС-5п** Підзона комунально-складської зони розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон - 25м (п. 2.5.6.3. ст. 19 поєдинованої записки).
 - КС-5д** Підзона комунально-складської зони розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації. Призначається для розміщення пожежного депо. Територія не потребує встановлення санітарно-захисних зон (п. 2.5.6.4. ст. 20 поєдинованої записки).
 - КС-5р** Підзона комунально-складської зони розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації. Територія зони, що потрапляє в межі охоронної зони магістрального газопроводу (п. 2.5.6.5. ст. 20 поєдинованої записки).
- ВИРОБНИЧІ ЗОНИ**
- В-5** Зона виробничого підприємства V класу шкідливості. Зона призначена для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м (п. 2.5.7.1. ст. 20 поєдинованої записки).
- СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ**
- С-6** Спеціальна зона. Зелена насадження в санітарно-захисних зонах (п. 2.5.8.1. ст. 21 поєдинованої записки).
 - С-6в** Спеціальна зона. Зелена насадження в санітарно-захисних зонах в межах прибережної смуги р. Устя (п. 2.5.8.2. ст. 21 поєдинованої записки).
- ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**
- СВ-1** Зона земель сільськогосподарського призначення. Використовується для багаторічних насаджень, рілля, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів та прогонів (п. 2.5.9.1. ст. 22 поєдинованої записки).
 - СВ-1р** Підзона земель сільськогосподарського призначення. Територія зони, що потрапляє в межі охоронної зони магістрального газопроводу. Територія зони використовується з урахуванням правового режиму використання земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів (п. 2.5.9.2. ст. 22 поєдинованої записки).
- Між планувальних обмежень.**

Примітки:
 1. План зонування території розроблений відповідно до Генерального плану смт Квасилів Рівненського району Рівненської області виконаного Рівненською філією ДП УДІНДПМ "Діпромісто" ім. Ю.М. Білоуса.
 2. Для кожної територіальної зони встановлені переважні види використання, супутні види дозволеного використання та допустимі види використання. Містобудівні реалізанти для зон прописані в розділі 2 текстової частини Плану зонування території.
 3. Для кожної територіальної зони встановлені містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок.
 4. Територія зони, що потрапляє під дію планувальних обмежень є підзонами, межі яких встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами поширення останніх. Містобудівні реалізанти для підзон прописані в розділах 2 та 3 текстової частини Плану зонування території.

Земельні ділянки		Розробка плану зонування території населеного пункту Квасилів Рівненського району Рівненської області	
№	Вид	Склад	Архив
1	Земельні ділянки	1	1
2	Земельні ділянки	1	1

НЕОБХІДНИЙ НАБІР ПРИМІЩЕНЬ
ТА ЇХ НОРМАТИВНІ ПЛОЩІ

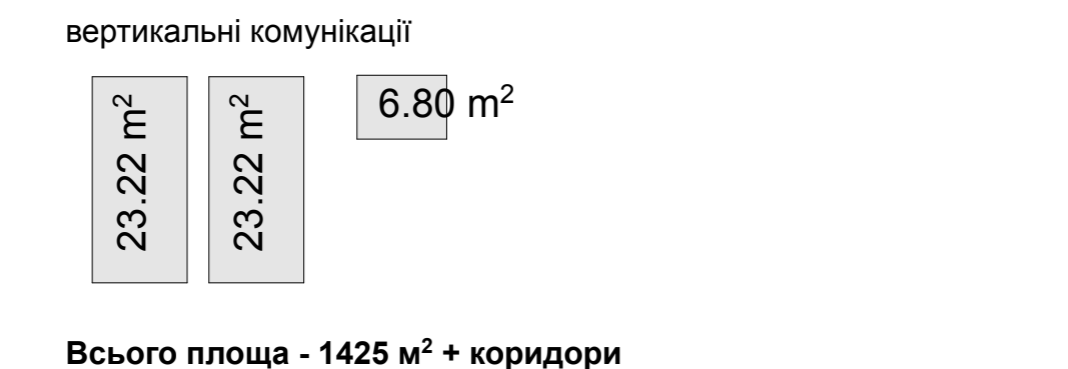
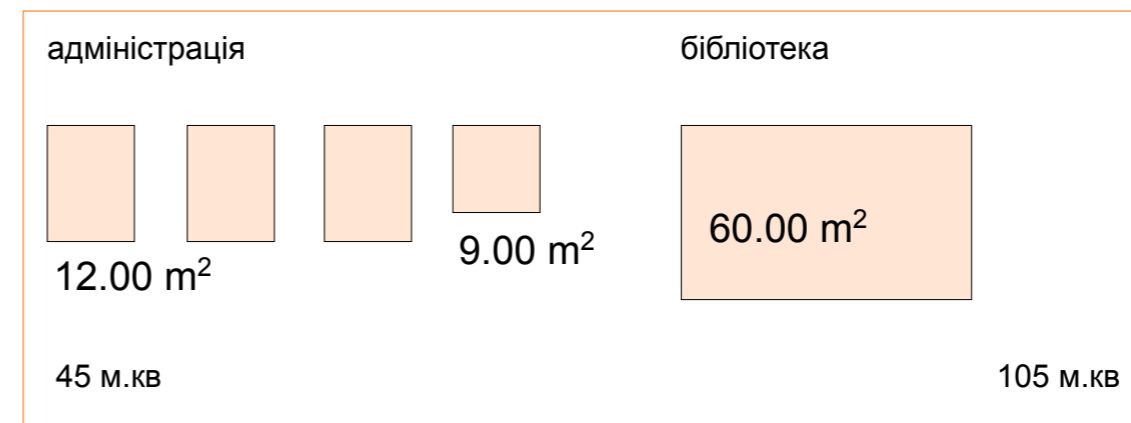
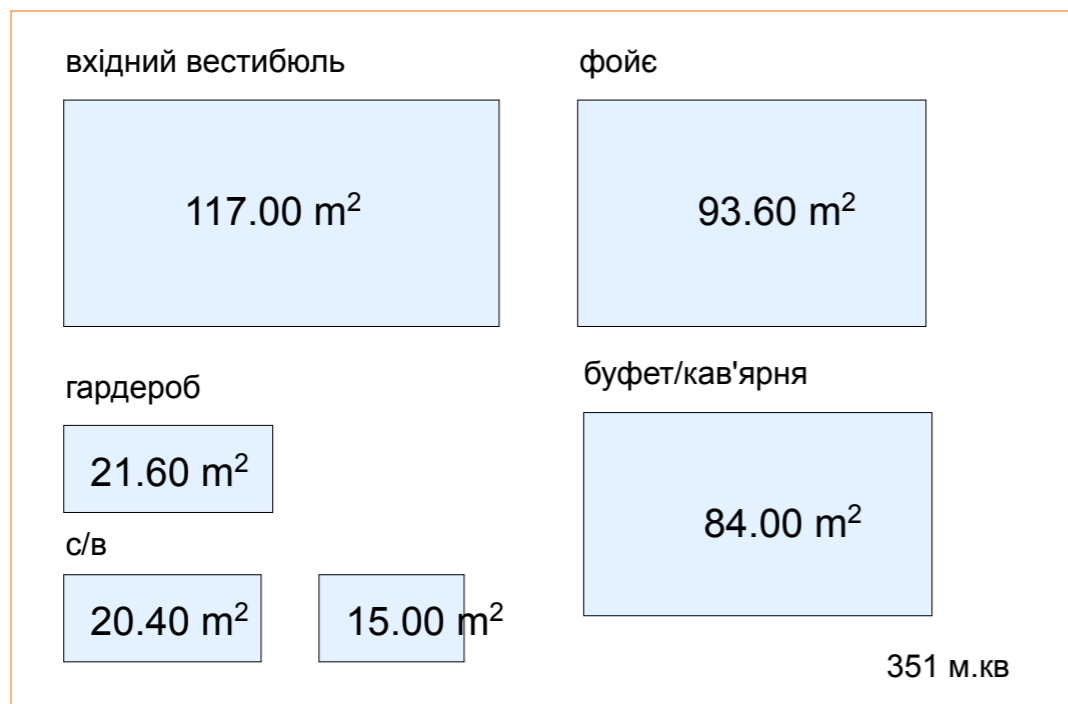
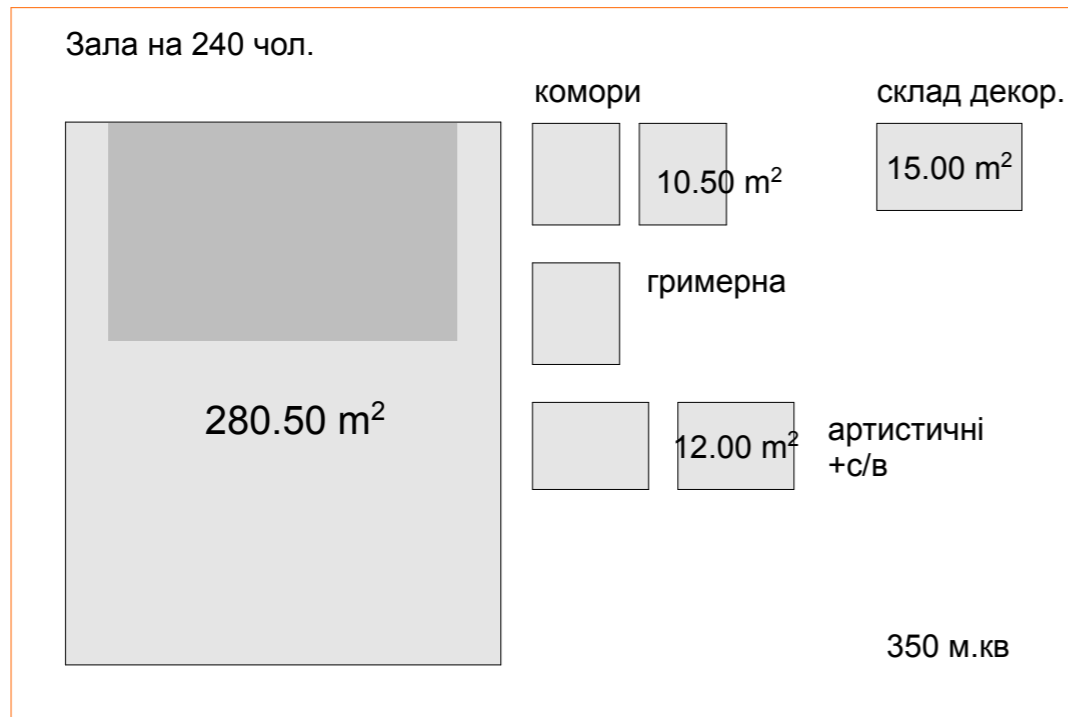


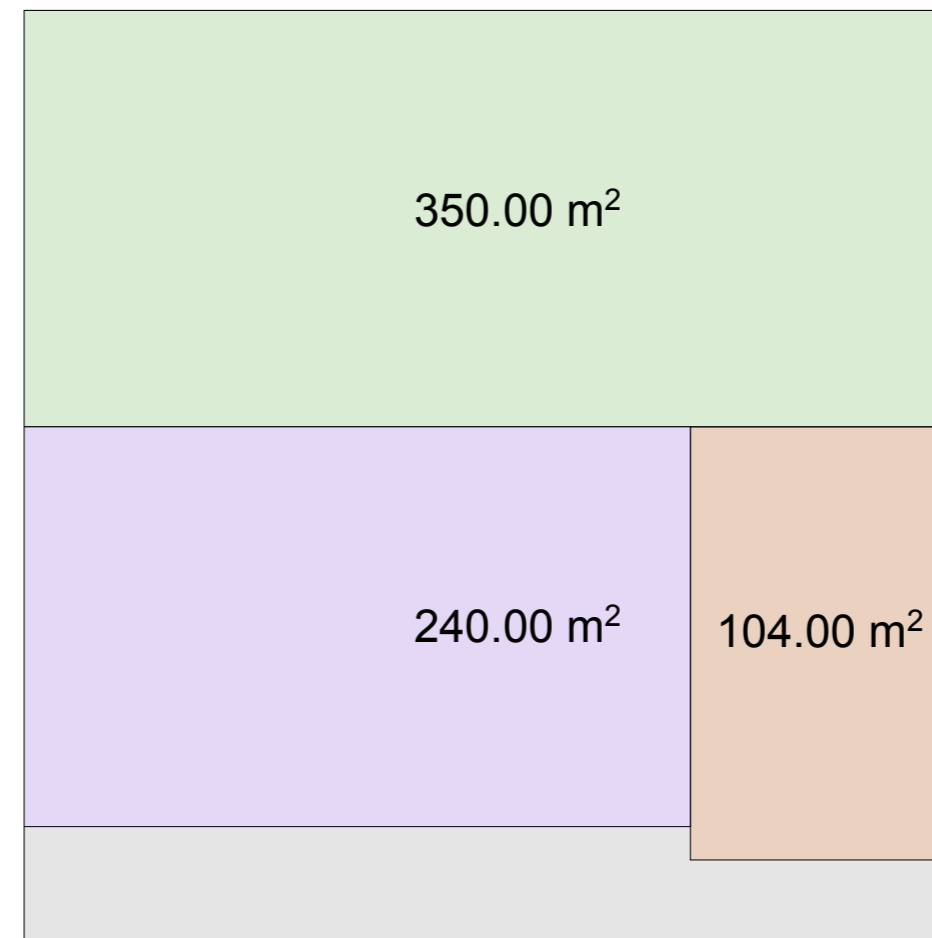
СХЕМА КОМПОНУВАННЯ БЛОКІВ ТА
РОЗРАХУНОК ПОТРІБНОЇ ЗАГАЛЬНОЇ
ПЛОЩІ БУДІВЛІ БК



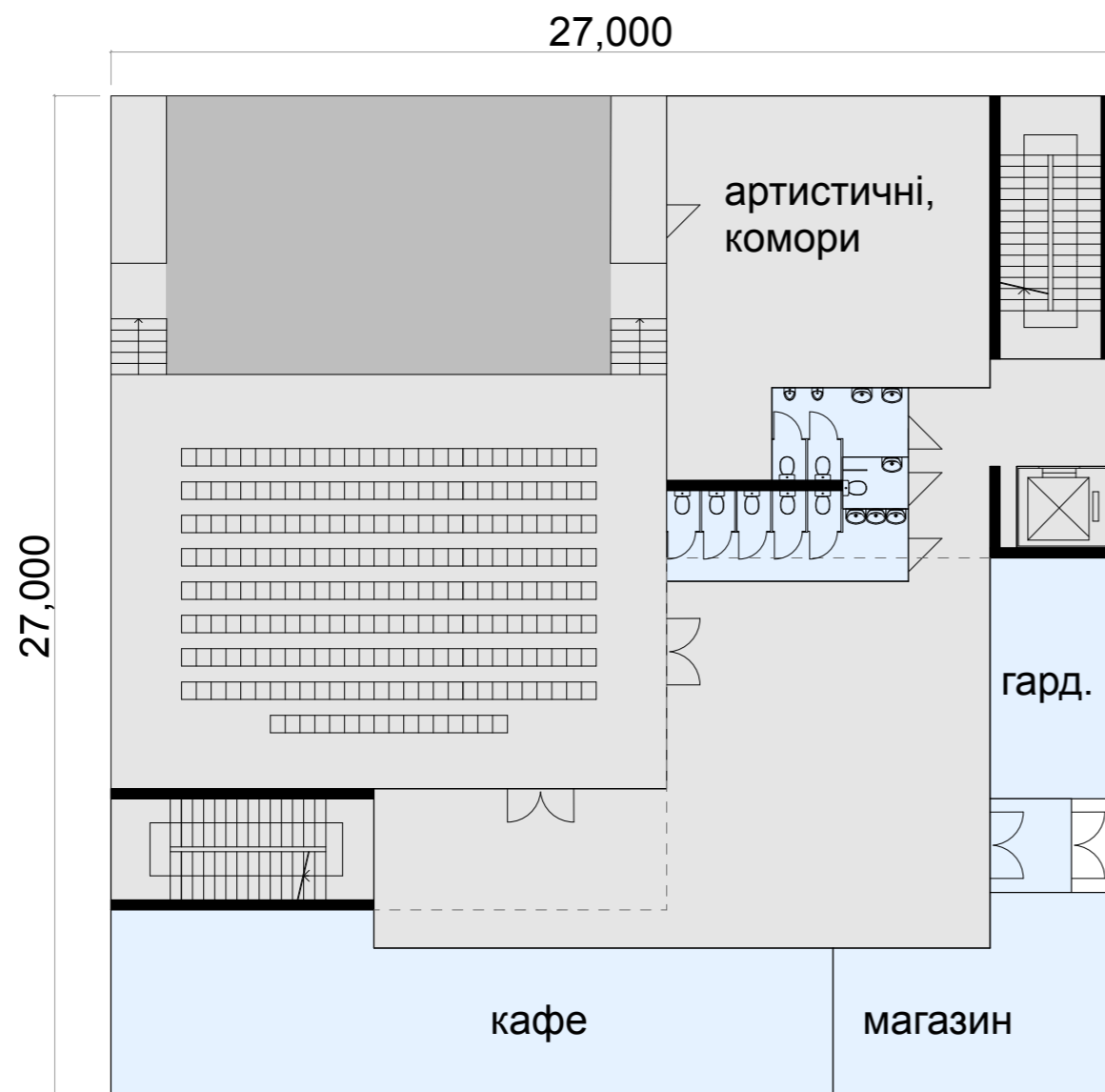
Перший поверх 784.00 m²

**Всього - мін. 1568 м² (з
коридорами)**

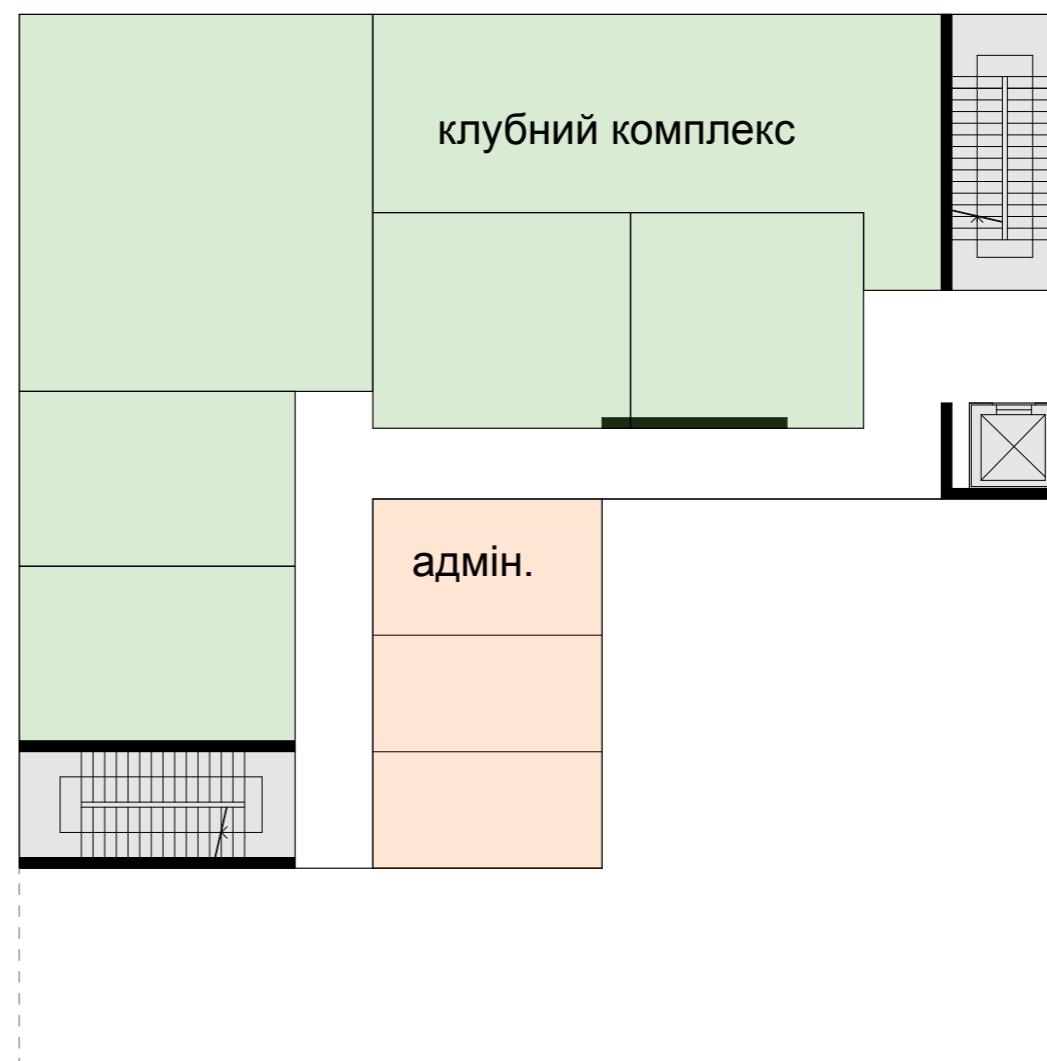
ОТРИМАНА ПЛОЩА ЗАВЕЛИКА, ТОМУ КІЛЬКІСТЬ ПРИМІЩЕНЬ
ЗМІНЕНА (наступне планування без музичної школи та
бібліотеки)



Другий поверх 784.00 m²



Перший поверх 729.00 м²



Другий поверх 479.19 м²

Всього - 1208.2 м²

РОЗТАШУВАННЯ БК
НА ВИЗНАЧЕНИХ ДІЛЯНКАХ

Нормативна площа ділянки на 440 чол.
- 0.308...0.528 га

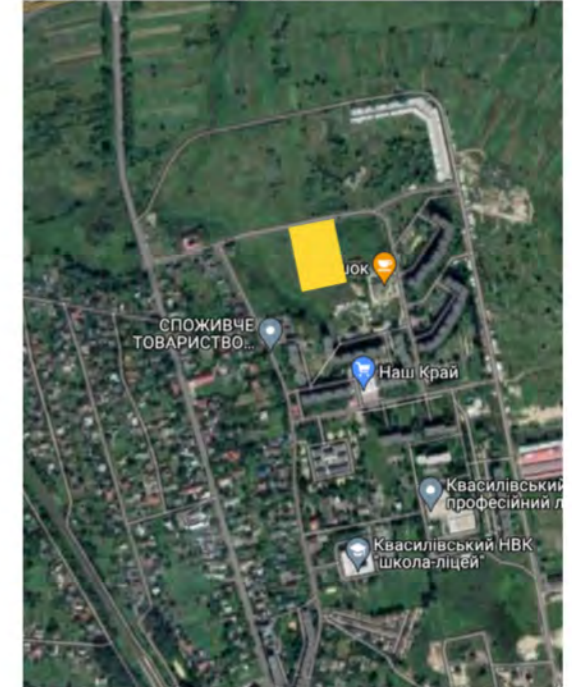
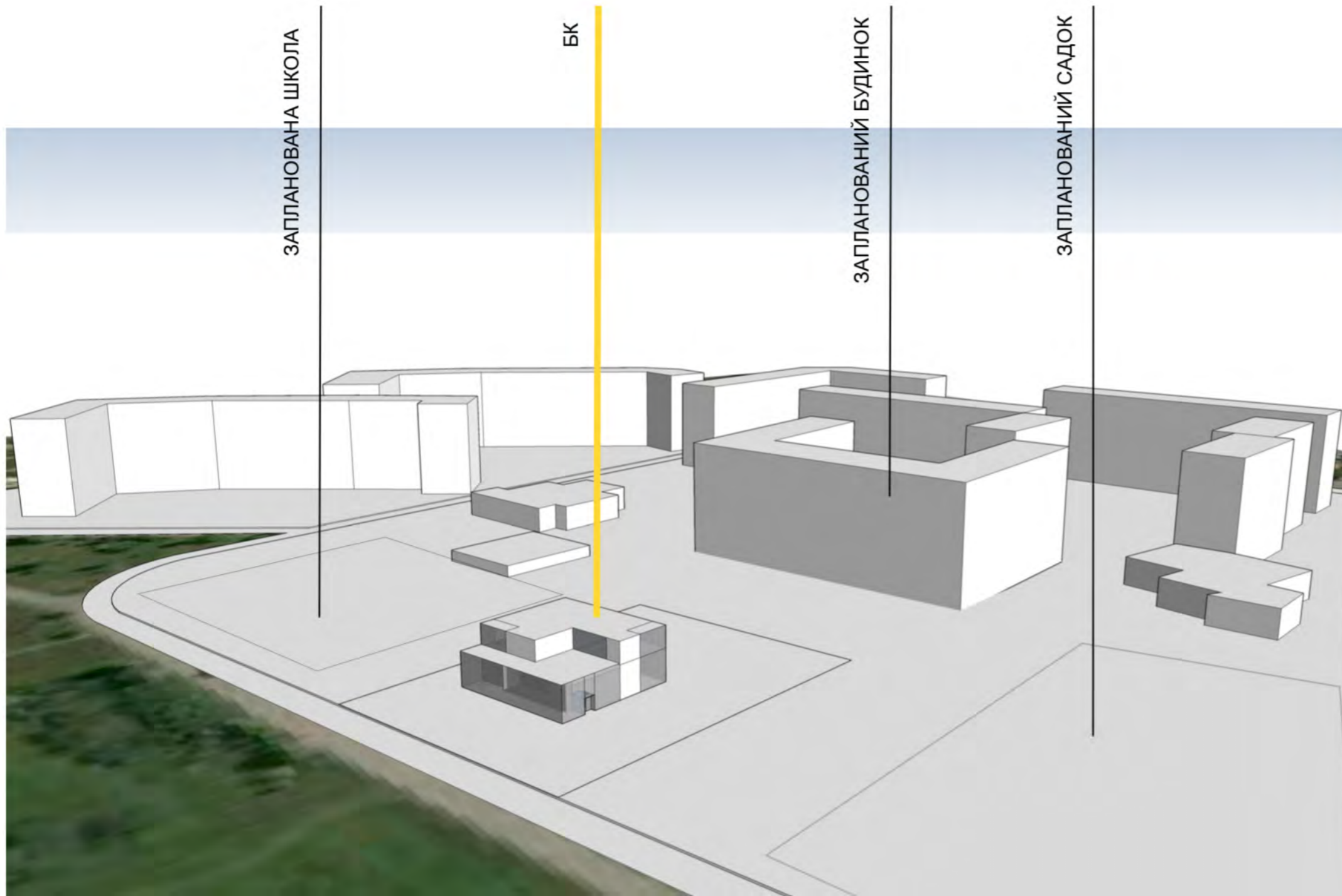


альтернативна ділянка

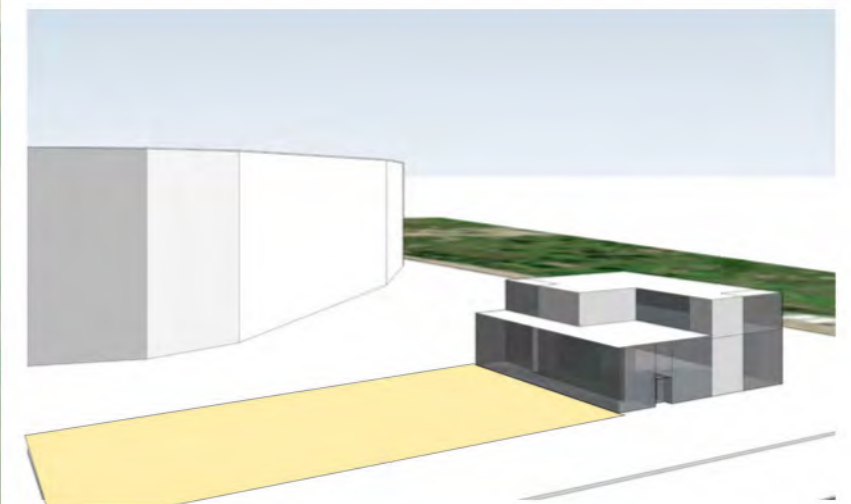
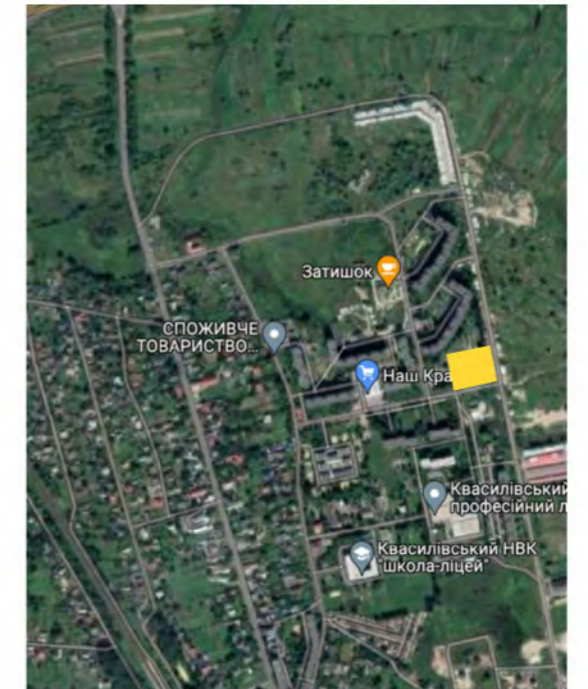
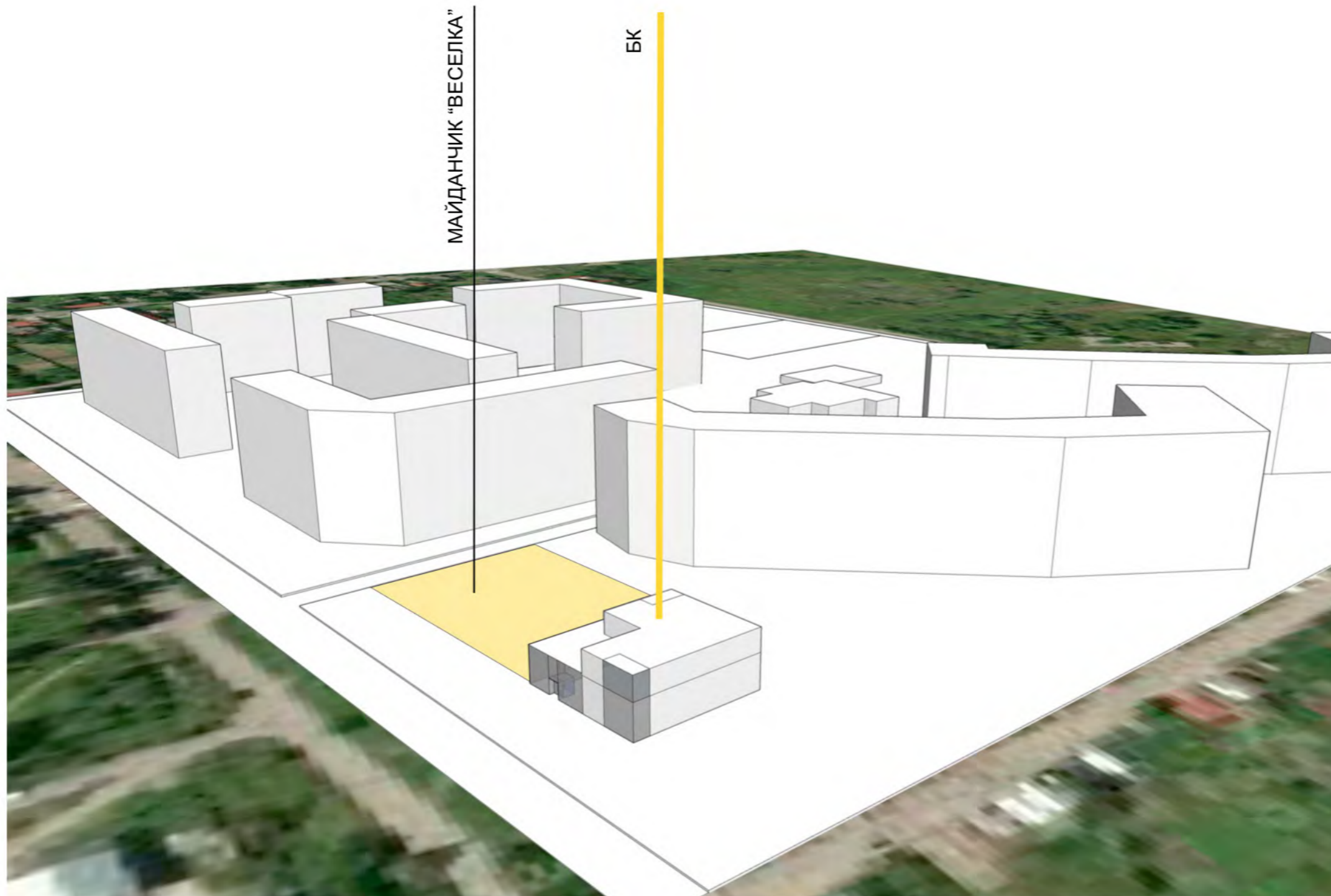
обрана дирекцією БК ділянка

альтернативна ділянка,
оптимальна згідно з аналізом

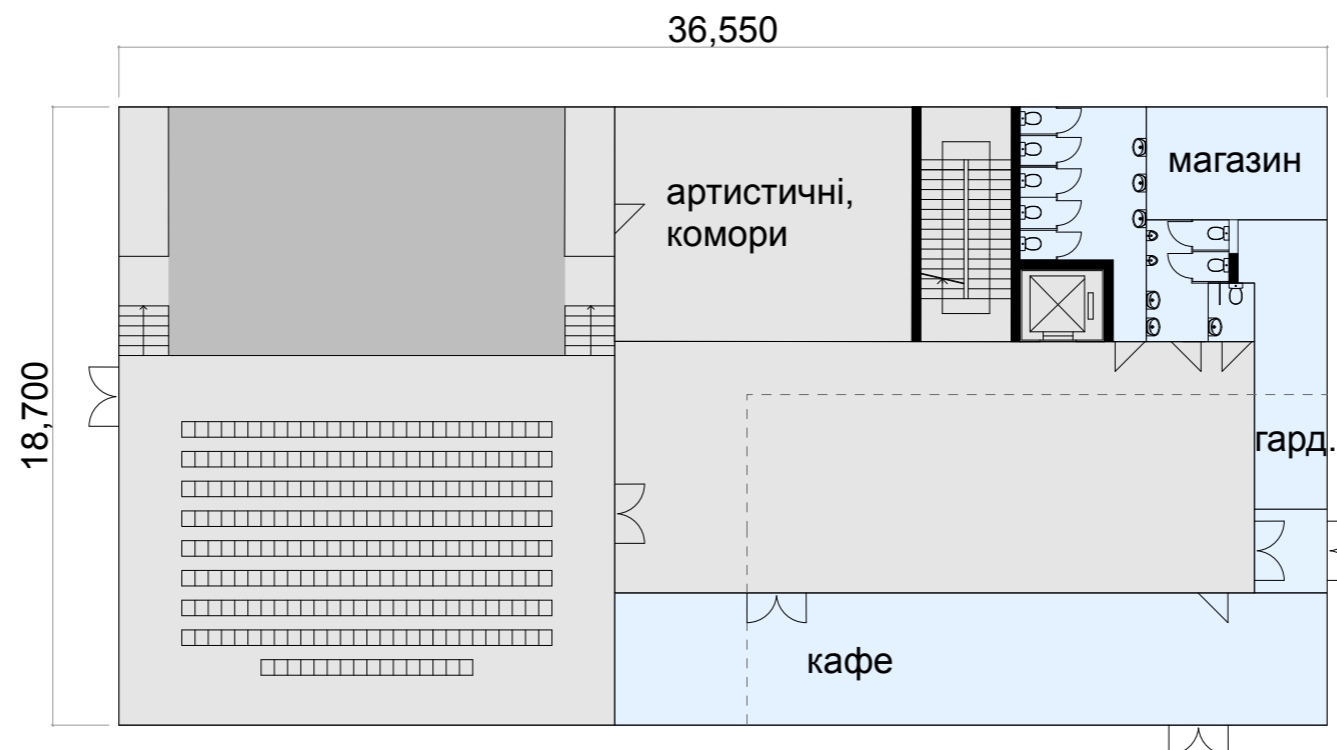
РОЗТАШУВАННЯ БК
НА ОБРАНІЙ ДІЛЯНЦІ,
ВУЛ. МОЛОДІЖНА -
ВУЛ. ПЕРСПЕКТИВНА



РОЗТАШУВАННЯ БК
НА АЛЬТЕРНАТИВНІЙ ДІЛЯНЦІ,
"ВЕСЕЛКА"



АЛЬТЕРНАТИВНА СХЕМА
ПЛАНУВАННЯ БК



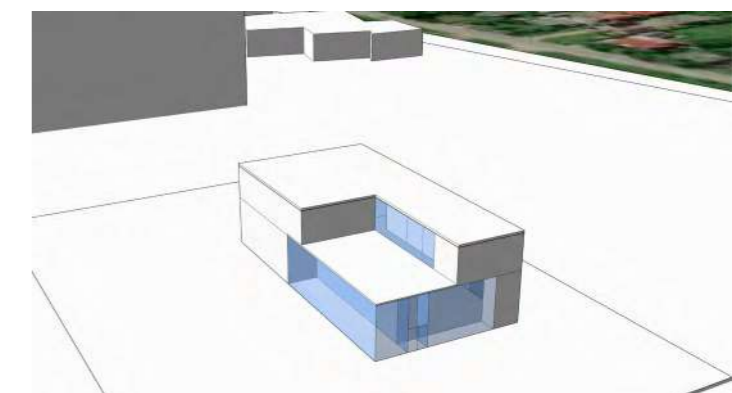
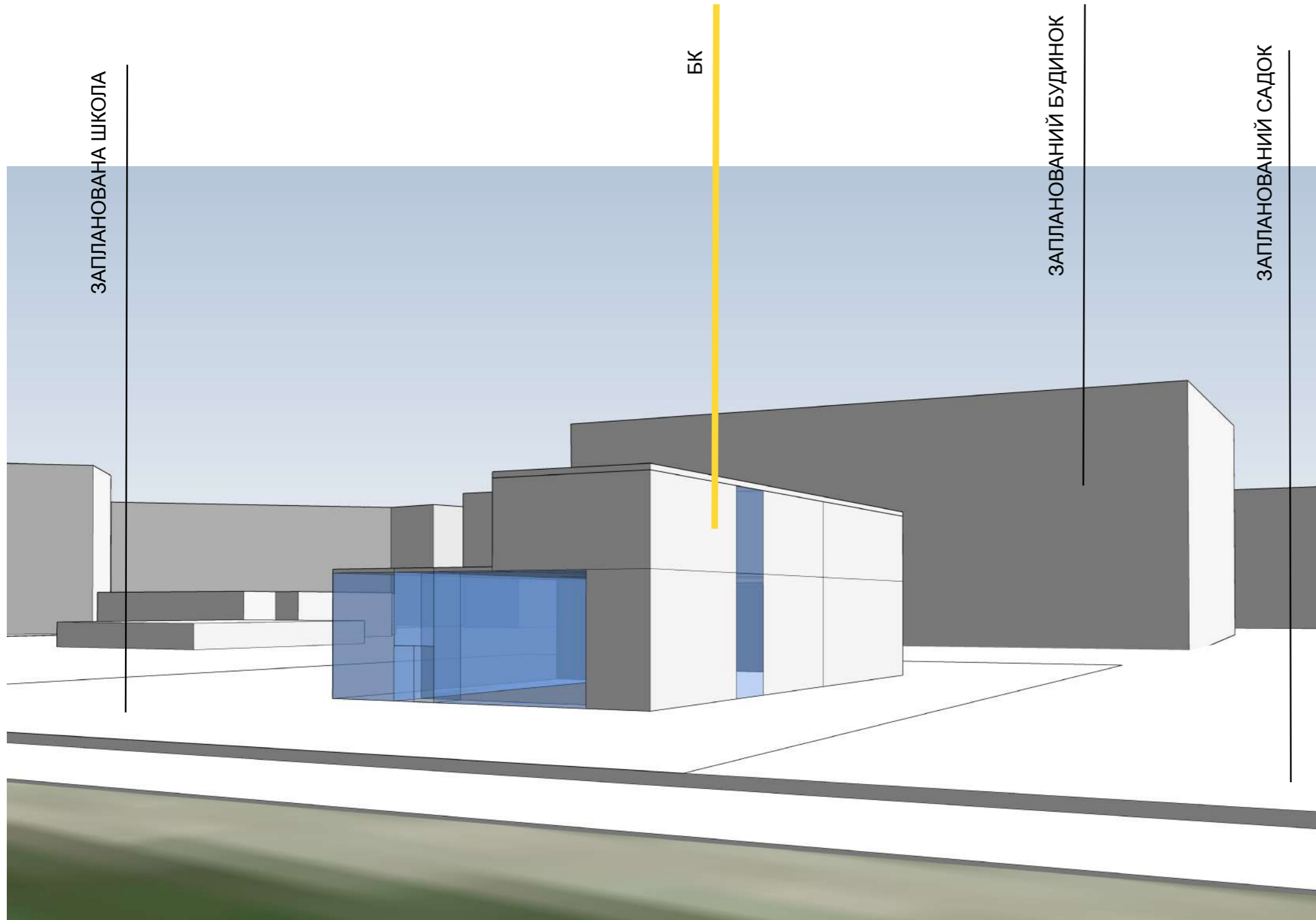
Перший поверх 683.48 м²



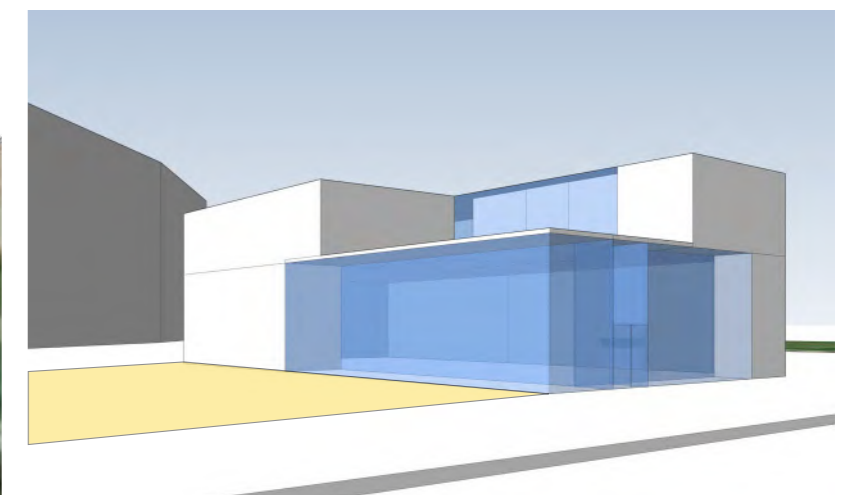
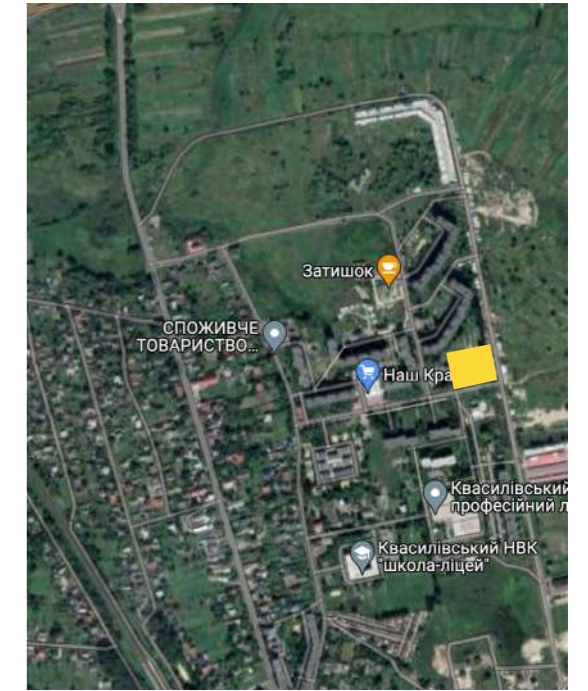
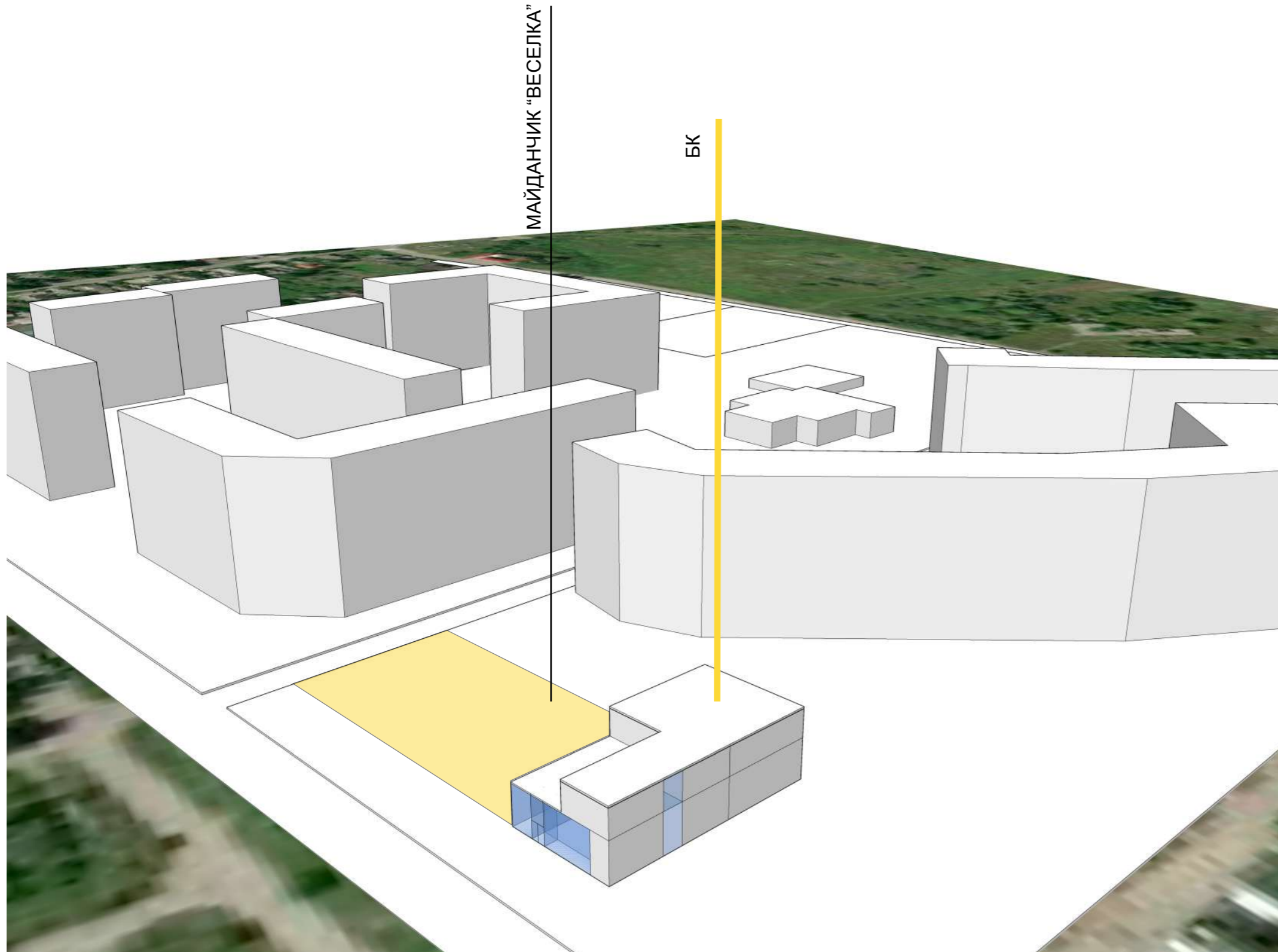
Другий поверх 507.98 м²

Всього - 1191.46 м²

РОЗТАШУВАННЯ БК
НА ОБРАНІЙ ДІЛЯНЦІ,
ВУЛ. МОЛОДІЖНА -
ВУЛ. ПЕРСПЕКТИВНА



РОЗТАШУВАННЯ БК
НА АЛЬТЕРНАТИВНІЙ ДІЛЯНЦІ,
"ВЕСЕЛКА"



РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ:
БУДІВНИЦТВО VS. РЕКОНСТРУКЦІЯ

НОВЕ БУДІВНИЦТВО

18 000 000 грн.

1200 м² x 15 000 грн.

- + відповідність будівельним нормам щодо площ та безпеки
- + створення стаціонарної глядацької зали на 240 місць
- + урахування потрібних функціональних зон та кількості приміщень
- + краще розташування в межах селища
- + можливість створення громадського центру довкола БК
- + можливість інтеграції будівлі в наявний центр масових зібрань
- + термін експлуатації нового БК - мін. 100 років

РЕКОНСТРУКЦІЯ ІСНУЮЧОГО БК

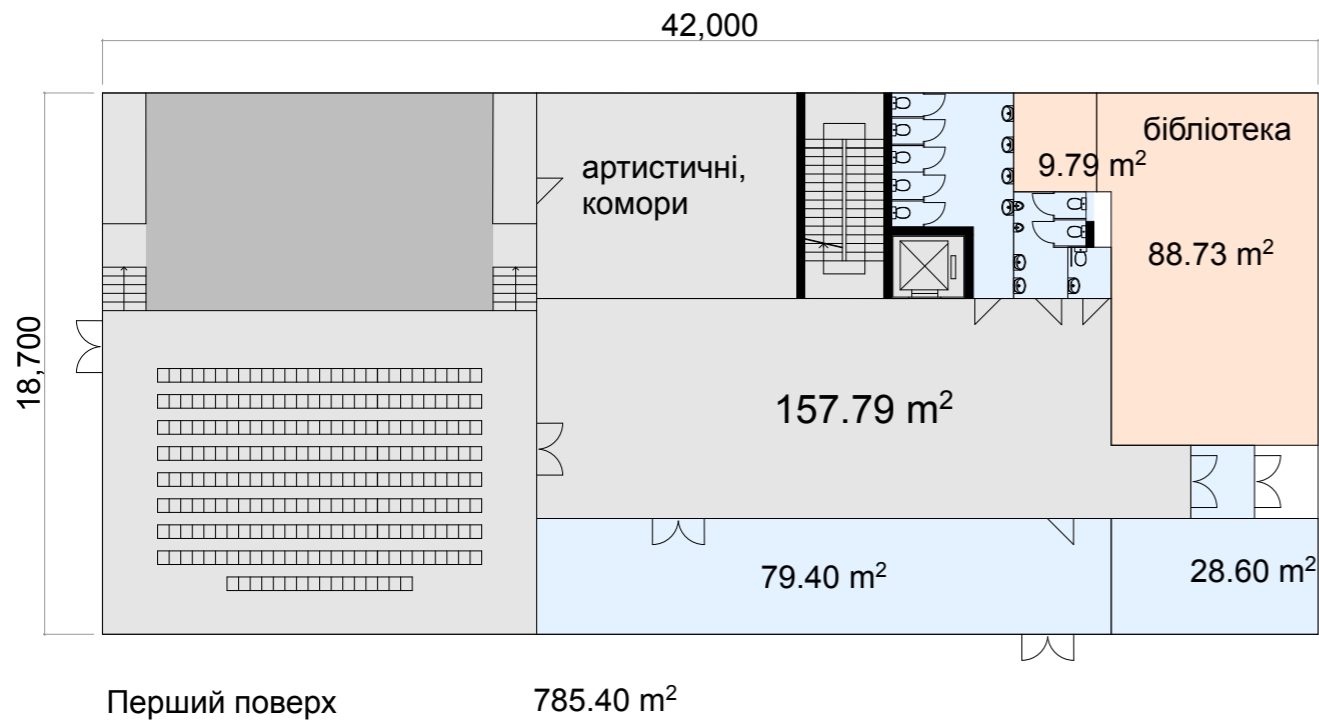
≥ 15 000 000 грн.

- + наявність глядацької зали на 220 місць
- невідповідність будівельним нормам щодо площ та безпеки
- відсутність функціонального зонування та зручних зв'язків між групами приміщень, наявність кількох прибудов
- розташування поруч з промисловою зоною та залізничними шляхами
- відсутність прилеглої території, вихід з БК безпосередньо на дорогу, що використовується вантажним транспортом
- великий об'єм робіт з реконструкції
- побудований 1905р., не є пам'яткою архітектури

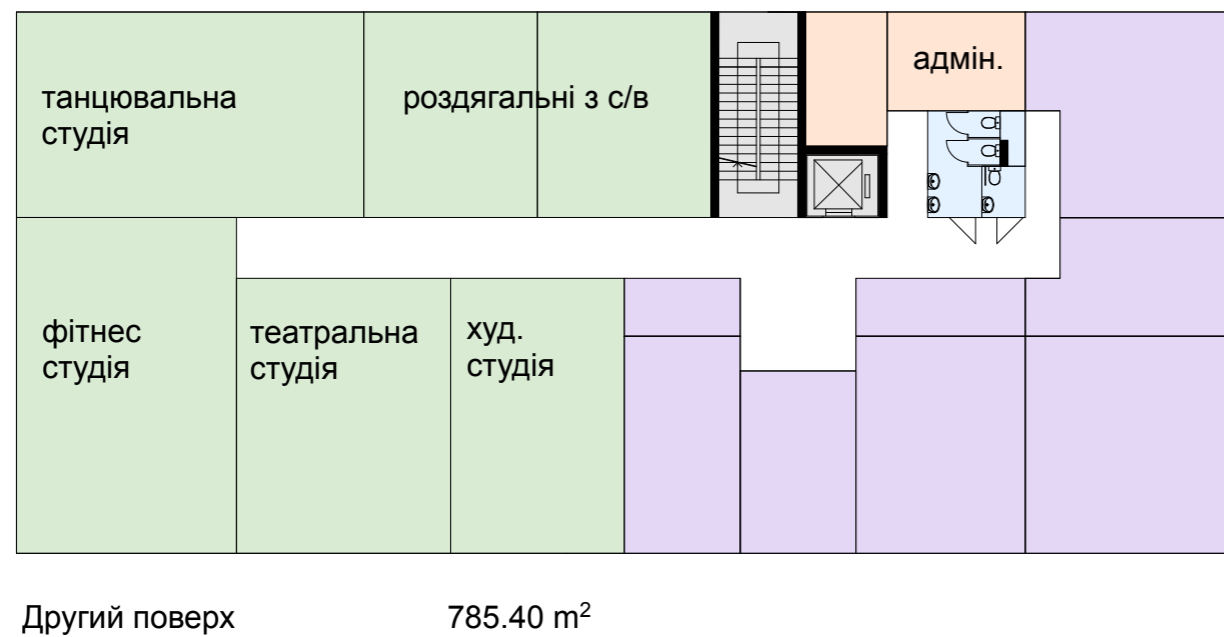
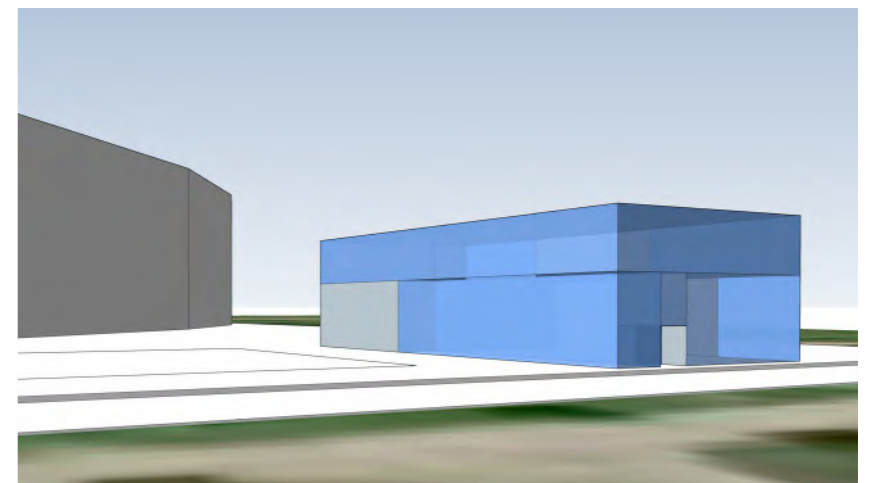
СХЕМА ПЛАНУВАННЯ БК З
МУЗИЧНОЮ ШКОЛОЮ ТА
БІБЛІОТЕКОЮ.
ВАРІАНТ 1

23 565 000 грн.

1571 м² x 15 000 грн.



Бібліотека - 98.5 м кв.



Музична школа - 226 м кв.:
6 класів (по 25-53 м кв.)
2 комори для зберігання інструментів
(20 м кв.)

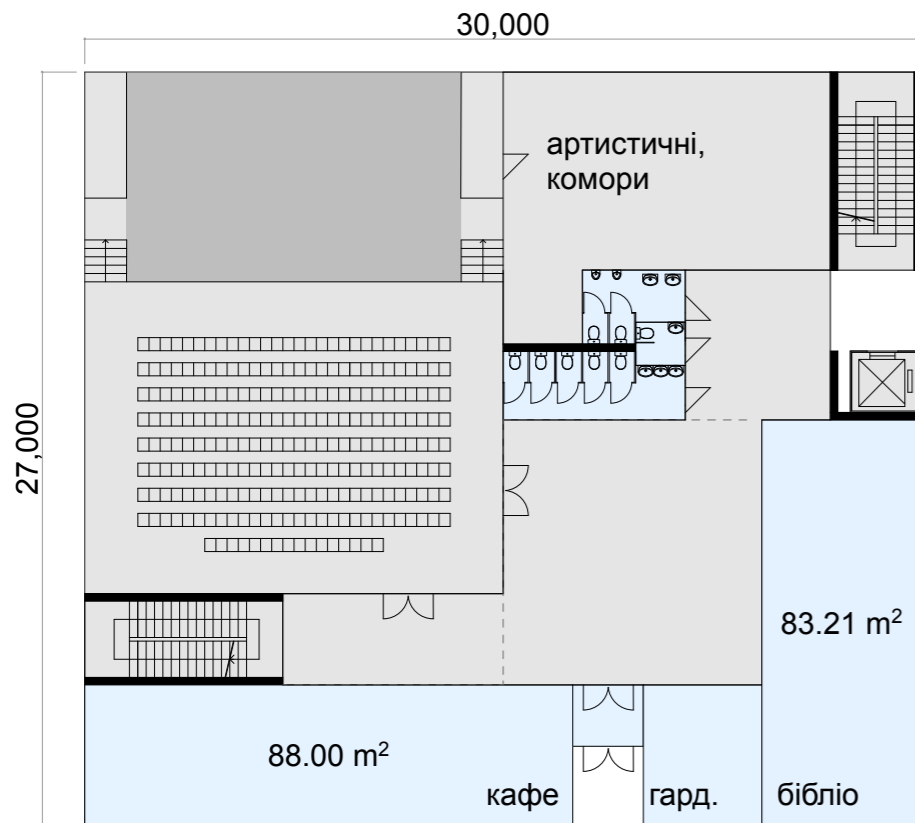
Адміністрація - 29.3 м кв.

Всього - 1570.8 м²

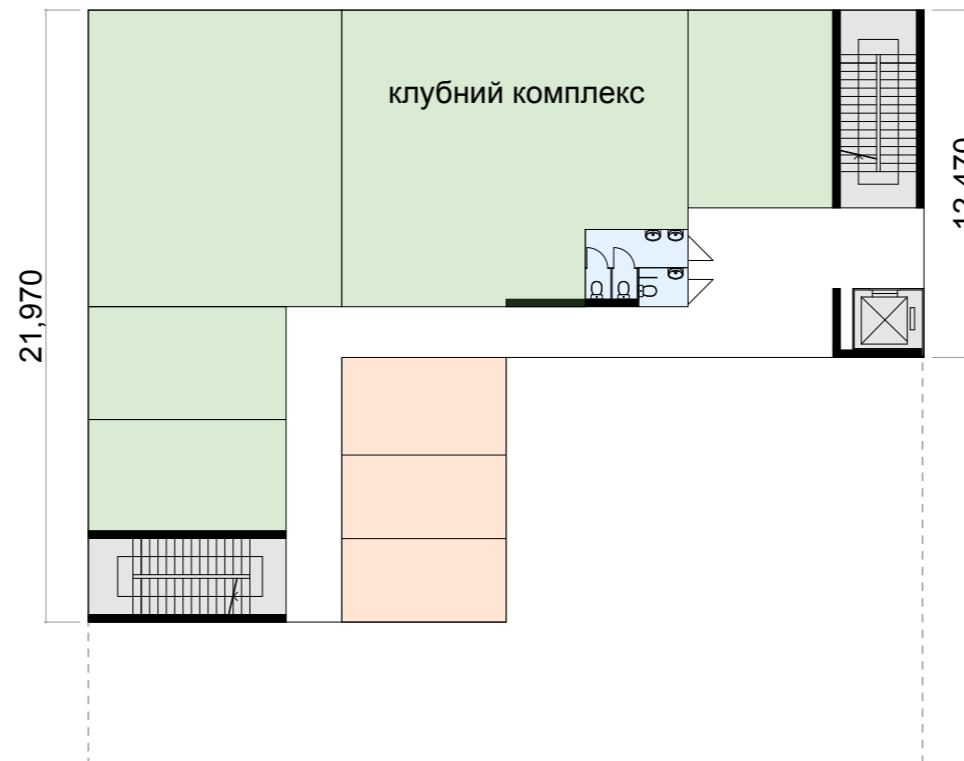
СХЕМА ПЛАНУВАННЯ БК 3
МУЗИЧНОЮ ШКОЛОЮ ТА
БІБЛІОТЕКОЮ.
ВАРІАНТ 2

25 305 000 грн.

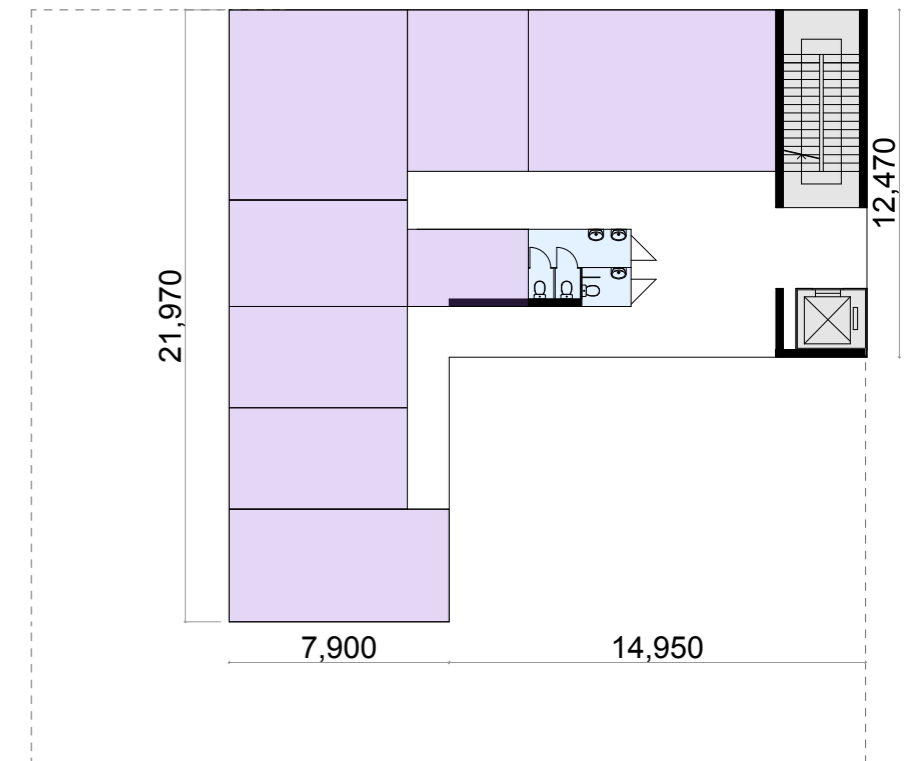
1687 м² x 15 000 грн.



Перший поверх 810.00 м²



Другий поверх 516.60 м²



Третій поверх 360.61 м²

Всього - 1687.2 м²

Музична школа - 235.4 м кв.:
7 класів (по 23-51 м кв.)
1 комора для зберігання інструментів (12 м кв.)

Адміністрація - 56 м кв. (3 кабінети)

