

Детальний план території, обмеженої вулицею Квітуча та річкою Південний Буг

Том 1

Загальна пояснювальна записка

Графічні матеріали

Кваліфікаційний сертифікат Серія АА №004545



Замовник: ТОВ Царина Девелопмент

Детальний план території, обмеженої вулицею Квітуча та річкою Південний Буг

ТОМ 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

22-410 - ДПТ.ПЗ

Директор

О. В. Брижань

Головний архітектор проекту

Н. П. Бануляк

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Сторінки
22-410 - З	Зміст	
22-410 - СП	Склад проекту	
22-410 - ПД	Підтвердження ГАП'а	
22-410 - ВУ	Відомість про учасників проекту	
22-410 – ДПТ.ПЗ	Пояснювальна записка	
	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	
	Креслення	
22-410 – ДПТ - 1	Схема розташування території у планувальній структурі м. Вінниці	М 1:50000
22-410 – ДПТ – 1	План існуючого використання території. План існуючих планувальних обмежень. Опорний план.	М 1:1000
22-410 – ДПТ – 2	Проектний план території. Схема проектних планувальних обмежень.	М 1:1000
22-410 – ДПТ – 4	Схема організації руху транспорту і пішоходів.	М 1:1000
22-410 – ДПТ – 5	План червоних ліній.	М 1:1000
22-410 – ДПТ – 6	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.	М 1:1000
22-410 – ДПТ – 7	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.	М 1:1000
22-410 – ДПТ – 8	Креслення поперечних профілів вулиць та проїздів.	М 1:10

22-410 – ДПТ.З

Зміст

Стадія	Арк.	Аркушів
ДПТ	1	2
МКП «ВМЦМіА»		

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата
Розробив		Сторожук			2023
ГАП		Бануляк			2023
Перевірив		Попович			2023

22-410 – ДПТ – 9	Візуалізація	-
22-410 – ДПТ – 10	Фотофіксація існуючого стану	-

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.3

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування тому	Примітка
1	22-410 – ДПТ	Загальна пояснювальна записка Графічні матеріали	

22-410 – ДПТ.СП

Інв.№ ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №					Дата	Стадія	Арк.	Аркушів
			Зм.	Кіл.	Арк.	№док				
							Склад проекту	ДПТ	1	1
								МКП «ВМЦМіА»		

Зміст

1	Вступ.....	2
2	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	5
3	Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення та благоустрою, планувальних обмежень	10
4	Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).....	13
5	Характеристика видів використання території.....	14
6	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т. ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.....	15
7	Переважні, супутні та допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення)	17
8	Житловий фонд та розселення. Основні принципи планувально-просторової організації території.....	20
9	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.....	21
10	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд	22
11	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	24
12	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	26
13	Комплексний благоустрій території.....	28
14	Основні техніко-економічні показники	29

Зам. інв. №									
	Підпис і дата								
Інв. № ор.							22-410 – ДПТ.ПЗ		
	Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Стадія	Арк.	Аркушів
	Виконав	Сторожук				2023	ДПТ	1	30
	ГАП	Бануляк				2023			
	Перевірив	Попович				2023	МКП «ВМЦМіА»		
	Пояснювальна записка								

1 Вступ

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план території у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Детальний план території, обмеженої вулицею Квітуча та річкою Південний Буг розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції у відповідності до положень генерального плану м. Вінниці.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

Розроблення містобудівної документації детального плану виконане підприємством МКП «ВМЦМіА», відповідно до договору укладеного з ТОВ Царина Девелопмент, який виступає замовником вищезазначеної містобудівної документації.

Містобудівна документація виконана на підставі та згідно вимог:

- рішення Вінницької міської ради від 29.11.2019р. № 2064;
- завдання на розроблення містобудівної документації детального плану території;
- актуалізованої картографічної основи у цифровій формі, виконаній МКП ВМЦМіА у 2021 році, що має зв'язок з державною системою координат УСК-2000. Вихідним масштабом форми картографічної основи для створення детального плану території є масштаб М 1: 1 000;
- вихідних даних, наданих замовником;
- нормативно-правових актів України у сфері містобудування та архітектури:
 - ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»,
 - ДСТУ Б Б.1.1.-17 2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».
 - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
 - ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
 - Наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.
 - ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».
- нормативно-правових актів, які регламентують діяльність органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, щодо розроблення, збереження, та тиражування містобудівної документації.
- державних та громадських інтересів.

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

При розробленні детального плану території використано матеріали:

- Генерального плану м. Вінниця затвердженого рішенням 28 сесії 6 скликання Вінницької міської ради від 01.02.2013р. № 1140.
- Плану зонування території м. Вінниця затвердженого рішенням 50 сесії 7 скликання Вінницької міської ради від 28.02.2020р. № 2199.
- Закону України «Про основи містобудування».
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
- Закон України «Про архітектурну діяльність».
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»
- Закон України «Про місцеве самоврядування».
- Водний кодекс України.
- Земельний кодекс України.
- Правила благоустрою міста.

Детальний план враховує інвестиційні наміри будівництва, планувальної структури, організації у межах визначених рішенням, для відповідної території на етап реалізації від 3 років до 7 років та надаються орієнтовні техніко-економічні показники на розрахунковий етап детального плану території.

Затверджена в чинному порядку дійсна містобудівна документація є обов'язковим документом для всіх організацій та установ, які здійснюють будівництво на даній території.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документації детальний план території підлягає проведенню процедури громадських обговорень та громадських слухань.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

2 Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Територія проектування, загальною площею 20,45 га розташована в лівобережній, південній частині міста Вінниця.

Природно-кліматичні умови

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» ділянка знаходиться в північно-західному районі (район І), згідно архітектурно-будівельному кліматичному районуванню території України, клімат помірно - континентальний, зі сніжною зимою і помірним літом.

- Середня температура повітря січня мінус -5-8°C.
- Середня температура повітря липня 18-20°C.
- Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.
- Сейсмічність району до 6 балів.
- Кількість опадів за рік складає 6,0-710 мм.
- Снігове навантаження – 1350 Па.
- Річна сума сонячної радіації – 101 ккал/см²
- Середньорічна кількість опадів складає 460-520 мм.
- Максимальна швидкість вітру в січні – 5-6м/с
- Переважний напрям вітру протягом року:
 - в січні - північно-західний, західний;
 - липні – західний.

Інженерно-будівельні умови території

Рельєф ділянки зі значним перепадом висот. Ухил території спрямований в південно-західному напрямку. Перепад висот в межах території проектування складає 15,25м в Балтійській системі висот і характеризується абсолютними відмітками від 250,50м до 235,50м. В західній частині території що розглядається містобудівною документацією ділянка межує з річкою Підвенний Буг.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

5

Ділянка проектування обмежена:





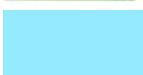
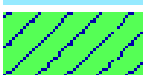
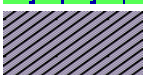

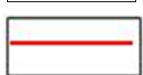
- з півночі – житлова садибна, громадська забудова;
- з півдня – р. Південний Буг
- з сходу - вул. Квітуха та житлова забудова;
- з заходу – р. Південний Буг.

Територія раніше використовувалась, як дитячий оздоровчий табір «Колос».

За матеріалами топографо-геодезичної зйомки в межах території проектування прокладені інженерні мережі, такі як: водопостачання, каналізація, освітлення та газопостачання.

Соціально-економічні і містобудівні умови

За містобудівними умовами відповідно до чинного генерального плану м. Вінниці території які входять в межі розроблення детального плану за наданою інформацією Департаментом архітектури та містобудування відносяться до наступних видів:

- | | |
|---|--|
|  | - територія одноповерхової житлової забудови |
|  | - територія зелених насаджень (проектна) |
|  | - територія громадської забудови |
|  | - прибережно-захисна смуга |
|  | - об'єкт гідрографії |
|  | - територія рекреаційного призначення |
|  | - територія комунальна |
|  | - магістральні шляхи |
|  | - червоні лінії |

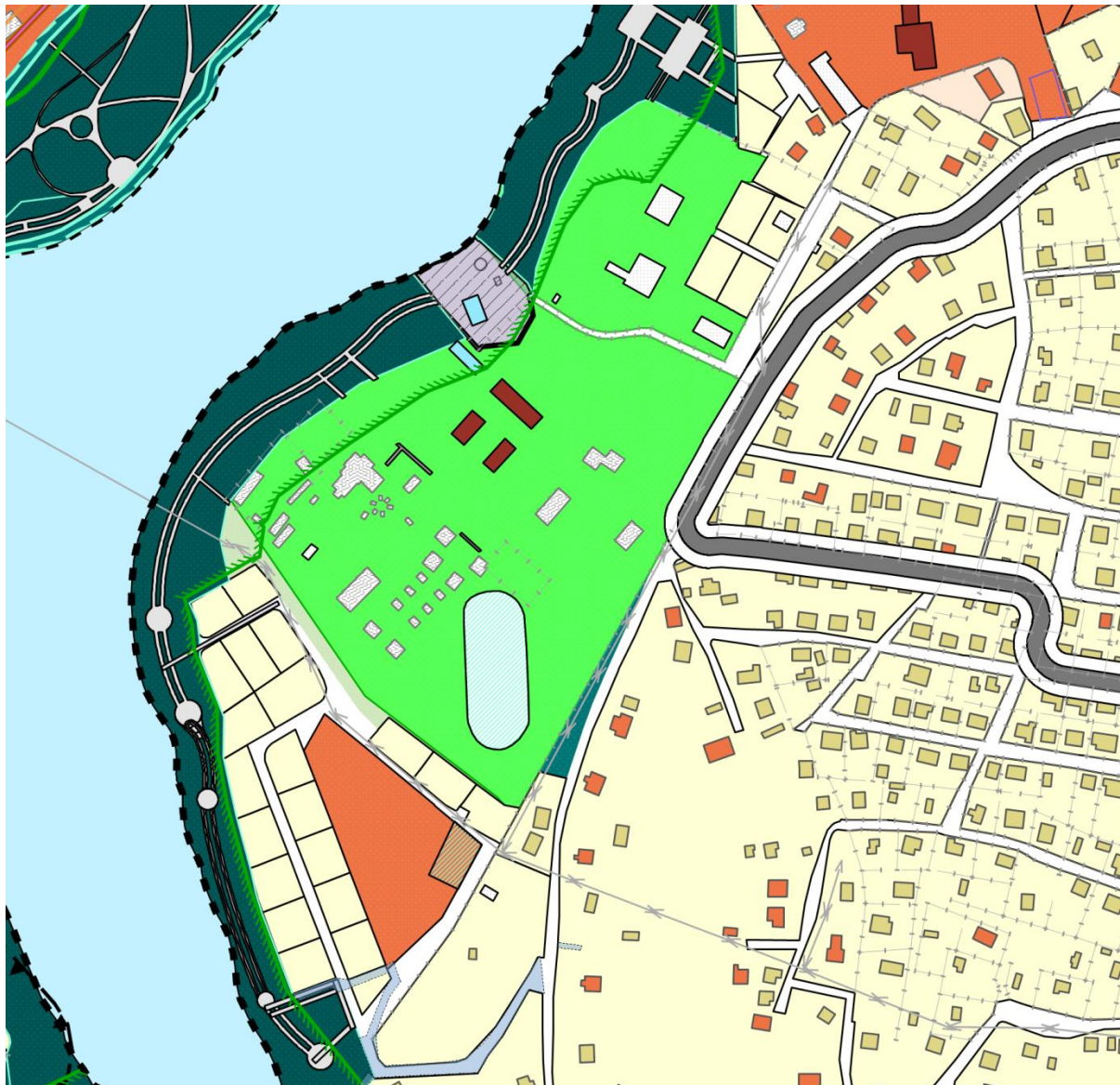
Інв. № ори..	Зам. інв. №
Підпис і дата	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

6



За наданою інформацією Департаментом архітектури та містобудування у відповідності до проекту внесення змін до плану зонування території м. Вінниці, затвердженого рішенням Вінницької міської ради від 28.05.2021 р. № 452 територія що входить в межі розроблення містобудівної документації визначена для наступних зон:

- Ж-1. Зона індивідуальної садибної житлової забудови
- Р-3. Рекреаційна зона озеленення території загального користування
- КВТ. Зона установ відпочинку і туризму
- Г-1. Ділова зона
- Г-2. Навчальна зона

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

перетворення даної території в функціонально наповнений об'єкт містобудування з повним комплексом обслуговування, забезпеченістю транспортною інфраструктурою, інженерною інфраструктурою.

Інв. № ори..	Підпис і дата					Зам. інв. №	
						22-410 – ДПТ.ПЗ	Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		9

3 Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення та благоустрою, планувальних обмежень

Стан навколишнього середовища

Територія детального планування знаходиться лівобережній південній частині міста. На даній території існують такі обмеження, як:

- прибережно захисна зона.

Використання території

Використання території в межах детального плану відображено на плані існуючого використання території.

Для уточнення визначення цільового призначення територій використовувались матеріали «Публічної кадастрової карти України».

Детальніші дані щодо використання території в межах детального плану території на ведені у табличній формі.

№ п.п.	Показники території	Одиниця виміру	Існуючий стан території
1	Площа земельної ділянки, в тому числі:	га	20,45
2	Площа території поширення заболоченості	га	1,26
3	Площа вулично-дорожньої мережі	га	1,81
4	Загальна площа озеленення	га	3,70
5	Площа території в межах ПЗС	га	6,71
6	Загальна площа водойм	га	0,98
7	Будівлі та споруди за призначенням:		
7.1	Територія житлової садибної забудови	га	3,83
7.2	Площа громадської забудови	га	8,51
8	Щільність населення		
8.1	Загальна кількість населення	люди	63

Інв. № ори..	Зам. інв. №
Підпис і дата	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

Експлікація існуючих будівель і споруд, що розташовані на території детального плану див. арк. ДПТ-2. На території розташовані, житлова та нежитлова забудова.

На даний момент частина земельних ресурсів території використовуються під розміщення дитячого табору «Колос». З західної та південної сторони територія межує з річкою Південий Буг, яка має прибережну захисну смугу, площа території в межах проекту складає 6,71 га.

Джерелами негативного впливу на ґрунти в території є:

- дощові стоки з вулиць і доріг у зв'язку з відсутністю організованого стоку та очисних споруд для дощових вод.

Зони із перевищенням нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювання і опромінювання, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами та радіаційного забруднення відсутні.

Територію, що належить до дитячого табору «Колос» буде використано під житлові потреби.

На території встановлені містобудівною документацією планувальні обмеження: територія знаходиться в межах прибережно-захисної смуги. Згідно законодавства, межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Існуюче використання території та існуючі планувальні обмеження наведені в графічній частині (див. арк. ДПТ-2).

Житлова забудова

Житлова забудова в межах території знаходиться в південній частині.

Характеристика інженерного обладнання території та транспорту

Територія в межах проектування не має достатнього забезпечення необхідними інженерними мережами, від яких живиться територія, також відсутнє забезпечення каналізаційними мережами відведення дощових і талих

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

вод з території, що розглядається як має негативний вплив на стан ґрунтів та водного об'єкту струмка та річки.

Територію оточують водний об'єкт та житлова вулиця, із сходу – вул. Квітуча, із півночі – житлова садибна, громадська забудова, із заходу – річка Південний Буг, із півдня – річка Південний Буг

Проїзд до території детального плану здійснюється по вул. Квітуча. Вулиця має тверде покриття. Зовнішнє освітлення присутнє. Ширина вулиці від 3,0 м до 5,0 м.

Водовідведення з проїзної частини вулиць здійснюється організацією рельєфу при наявності бортового каменю – по мережі зливової каналізації вулиці.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

4 Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)

Генеральним планом міста Вінниця територія, що розглядається, визначена як територія установ відпочинку і туризму, територія рекреаційного призначення.

Територія в межах проекту детального планування становить – 20,45 га.

Планувальна структура території сформована системою існуючих житлових вулиць і проїздів.

Розвиток даної території передбачає підвищення рівня якості та оптимізацію структури території дитячого табору, зокрема створення нових земельних ділянок під житлову забудову, розвиток вулично-дорожньої мережі, створення дитячих та спортивних майданчиків, покращення екологічного стану водних об'єктів.

Прийняті в містобудівній документації рішення ґрунтуються на принципах зміни історичного планування та впорядкування житлової, інженерної, транспортної та соціально-культурної інфраструктури міста.

До проектних ділянок детальним планом передбачені проїзди та тротуари, що будуть пов'язані з системою існуючих тротуарів.

Для зменшення можливості забруднення водного об'єкту який межує з територією проектування, проектом передбачається встановлення станцій для очищення поверхневих стічних вод.

Вище вказані основні принципи функціонального планування території забудови див. на кресленнях в графічній частині детального плану (див. арк. ДПТ-3).

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

13

5 Характеристика видів використання території

За видами використання території (цільове призначення земельних ділянок) визначені відповідно до Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010р.

В межах території детального плану, будуть розташоватися громадські об'єкти, житлові будинки, зони для відпочинку. Також з існуючою водоймою межує пляжна територія з виходом на пірс.

Згідно об'єктів, що розташовані на території та призначенням земельної ділянки, було прийнято рішення віднести землі до Секції В – землі житлової та громадської забудови.

Секція В

Землі житлової забудови

02

Землі житлової забудови (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)

02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

6 Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т. ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини

Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації та згідно чинного законодавства.

Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території, розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд. Функціонально-планувальна і архітектурно-просторова організація території.

Будівництво та реконструкція об'єктів житлово-цивільного призначення, інженерних мереж і споруд, а також роботи по благоустрою міста здійснюються на підставі містобудівної документації, розробленої і затвердженої у встановленому порядку.

Благоустрій проводиться одночасно з будівництвом житлових будинків, громадських будівель, споруд і об'єктів транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території з організацією твердого покриття (у відповідності до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки), вулиць, проїздів, тротуарів, майданчиків, споруд із прокладанням інженерних мереж.

Реконструйовані та ново прокладені внутрішні проїзди, по яких спрямовується транспортні потоки, повинні мати тротуари, пішохідні проходи, та облаштування іншим обладнанням пов'язаним із безпекою руху.

Територія повинна бути озеленена з метою створення сприятливих умов для відпочинку населення.

Видалення дерев, кущів, газонів, квітників здійснюється у відповідності до чинного законодавства з дотриманням вимог охорони земельних насаджень.

Усі проектні, інженерно-вишукувальні, технічні обстеження мають виконуватись організаціями, які мають відповідну ліцензію.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ори..	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

15

Під час проектування та будівництва об'єктів містобудування повинні бути забезпечені вимоги щодо безперешкодного руху людей з обмеженими можливостями.

В межах прибережних захисних смуг вздовж водних об'єктів забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво і городництво;
- зберігання та застосування пестицидів та добрив;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів);
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів;
- автомобільні стоянки.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

7 Переважні, супутні та допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення)

Відповідно до проекту внесення змін до плану зонування території м. Вінниці, затвердженого рішенням Вінницької міської ради від 28.05.2021 р. № 451 територія детального плану визначена для:

КВТ – Зона установ відпочинку і туризму.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються заклади відпочинку та пов'язані з цією функцією об'єкти.

Переважні види використання:

- бази відпочинку;
- кемпінги;
- будинки відпочинку;
- спортивні та оздоровчі бази;
- туристичні готелі;
- туристичні табори;
- туристичні бази;
- дитячі табори;
- оздоровчі центри для молоді;
- спортивні та оздоровчі бази;
- позашкільні табори.

Супутні види використання:

- центри розваг;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- спортивні споруди, майданчики;
- басейни;
- господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням установ та закладів;
- підприємства торгівлі;
- підприємства громадського харчування;
- пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження обмеженого користування;

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

17

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- тимчасові споруди для провадження підприємницької діяльності;
- об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

При розробці детального плану, територія змінюється з КВТ – зони установ відпочинку і туризму на зону Ж-1 – зона індивідуальної садибної житлової забудови.

Ж-1 – зона індивідуальної садибної житлової забудови.

Ж-1-1 – підзона (зони Ж-1) індивідуальної садибної житлової забудови.

Зона індивідуальної садибної житлової забудови виділена для забезпечення правових умов формування житлових районів низької щільності забудови – окремо стоячих житлових будинків садибного типу і блокованих житлових будинків (блокування допускається не більше ніж з однією стороною житлового будинку по межі земельних ділянок) поверховістю до 2-х поверхів (2 житлових поверхи із горищем або 1 житловий та мансардний поверх), не вище 11,75 м до гребня даху з земельними ділянками, з мінімально дозволеним набором послуг місцевого значення.

Господарські будівлі і споруди дозволяється споруджувати не вище - 6,40 м (що визначається від середньої планувальної відмітки поверхні землі до гребня даху).

Переважаючі види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- одноквартирні житлові будинки окремо стоячі поверховістю до 2-х поверхів (2 житлових поверхи із горищем або 1 житловий та мансардний поверх), з присадибною ділянкою;
- одноквартирні житлові будинки зблоковані поверховістю до 2-х поверхів (2 житлових поверхи із горищем або 1 житловий та мансардний поверх) (блокування допускається не більше ніж з однією стороною житлового будинку по межі земельних ділянок), з присадибною ділянкою;

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	18	

- господарські будівлі та споруди;
- індивідуальні гаражі.

Супутні види забудови та іншого використання:

- гаражі, вбудовані в житлові будинки (одноквартирні);
- магазини товарів першої необхідності, вбудовані і окремо стоячі;
- заклади громадського харчування до 25-ти посадкових місць, вбудовані або окремо стоячі;
- аптеки;
- пошивочні ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, перукарні, інші об'єкти побутового обслуговування;
- кіоски, тимчасові споруди для ведення підприємницької діяльності (без порушення принципу добросусідства, санітарних і пожежних норм);
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові, господарські;
- об'єкти пожежної охорони;
- об'єкти і будівлі інженерної та транспортної інфраструктури;
- сквери, алеї;
- майданчики для сміттєзбірників;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- сади, городи (в межах присадибних ділянок);
- квітники, палісадники (в межах присадибних ділянок).
- майданчики для вигулу собак;
- господарські будівлі на присадибній ділянці;
- теплиці, оранжереї (в межах присадибних ділянок).

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

8 Житловий фонд та розселення. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Житловий фонд представляє собою існуючу та проектну житлову забудову.

В ході розробки детального плану було створено 78 проектних земельних ділянок під житлову забудову, загальна площа ділянок становить 5,4 га.

Паркування особистого автотранспорту буде здійснюватись в гаражах, що запроектовані в кожному будинку.

Житлові будівлі запроектовано 2-ох поверхові, під'їзд шириною 5,5м здійснюється до кожної ділянки. Загальна площа забудови ділянок становить 1,4 га.

Чисельність населення проектного кварталу (при коефіцієнті сімейності 3) становить 234 мешканця.

На даний час на території розташовуються будівлі та споруди, що відносяться до дитячого табору «Колос». Житлові будівлі на даній території відсутні.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №							22-410 – ДПТ.ПЗ	Лист
			20							
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

9 Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок

Структура вуличної мережі представлена у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з врахуванням природних умов і перспективи розвитку міста та забезпечує:

- Зручні зв'язки між запроєктованими житловими кварталами;
- Необхідні швидкості руху;
- Організація руху транспорту і пішоходів.

До території, що розглядається, ведуть два основні шляхи – вул. Нагірна та вул. Квітуча.

Проектним планом запропоновано визначити червоні лінії по вул. Квітуча та другорядних доріг у відповідності до державних будівельних норм В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», та існуючої містобудівної ситуації яка склалась на момент розроблення детального плану території див. арк ДПТ-4, ДПТ-5.

Радіуси поворотів на перехрестях вулиць прийнято не менше 6 м по краю проїзної частини.

Кількість в'їздів на територію проектування і об'їздів запроєктовано з урахуванням існуючих протипожежних вимог.

Зупинки громадського транспорту розташовані за межами прєктної.

Ширина пішохідних доріжок становить 1,5 – 2,5 м.

Тротуари, велосипедні доріжки потрібно підносити на 15 см над рівнем проїздів. Перехрещення тротуарів і велосипедних доріжок необхідно передбачати в одному рівні з улаштуванням рампи завдовжки відповідно 1,5-3,8 м.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

21

10 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

Одним з визначальним факторів, які відіграють важливу роль у розвитку населених пунктів є розвинута інженерна інфраструктура.

До інженерної інфраструктури населеного пункту відносять: водопостачання, каналізування, санітарну очистку, тепло-газопостачання, електропостачання.

Зважаючи на умови розвитку ринкової економіки, її закони та практичні капіталовкладення, території населених пунктів з розвинутим інженерним забезпеченням та вільними потужностями є найбільш потенційно привабливими для різного роду інвесторів, що в свою чергу значно підвищує вартість на землю, нерухоме майно та приносить додатковий економічно-фінансовий приріст.

Інженерне забезпечення проектованої забудови та благоустрою на території ДПТ передбачається від існуючих інженерних мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами. Схема проектних рішень інженерного забезпечення проектованої забудови та облаштування благоустрою на території ДП здійснюватиметься відображена на арк. ДПТ - 7.

Проектом передбачено будівництво нових мереж водопроводу та каналізації, електромереж та газопостачання. Місця підключення новостворених мереж та створення протипожежного водопроводу визначатиметься на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій.

Найближча до території детального плану є 3-тя державна пожежно-рятувальна частина по вул. Северина Наливайка, 19. Час прибуття пожежної машини становить 7хв.

Пожежогасіння об'єктів на перспективу передбачається здійснювати від пожежних гідрантів, які необхідно встановити як на існуючій так і на проектній водопровідній мережі, її кільцюванням та дотриманням нормативного тиску води в ній. Пожежні гідранти (стояки) передбачаються

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

вздовж вулиць та доріг на відстані не більше ніж 2,5м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від будівель. Розміщення перспективних гідрантів на водопровідній мережі, для зовнішнього пожежогасіння будь-якої будівлі чи споруди, що обслуговується мережею, за умови прокладання рукава лінії, довжиною до 200 м за наявності пожежного автомобіля, обладнаного автонасосом (100-150 м – за наявності пожежних автопомп), що визначена за ДБН В.2.5-74:2013, по дорогах з твердим покриттям повинно забезпечуватись від одного гідранта – при витраті води до 15л/с.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння приймаються згідно з ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення» табл. 3 і складають 12,0 л/с на одну пожежу (деталізація на послідуєчих етапах проектування).

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Максимальний строк відновлення пожежного об'єму води у населених пунктах і на промислових підприємствах з будівлями за вибухопожежною та пожежною небезпекою категорій А, Б та В складає 24 години.

Проектом передбачено будівництво нових мереж дощової та побутової каналізації. Місця підключення та створення мереж каналізації визначатиметься на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

11 Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору

Схема інженерної підготовки та інженерного захисту території розроблена відповідно до проектних планувальних рішень.

Інженерна підготовка включає вертикальне планування, відведення поверхневих вод, доведення території до належних санітарно-інженерних умов.

Вертикальне планування виконано з урахуванням наступних вимог:

- Максимально можливим збереженням природного рельєфу і ґрунтового покриву;
- Забезпечення нормативних ухилів проїздів і тротуарів;
- Відвід поверхневих і талих вод.

Вертикальне планування виконано методом існуючих та проектних відміток.

На кресленні (див.арк. ДПТ - 6) наведені ухили та відстані між характерними точками.

У відповідності з пунктом 9.4 ДБН Б.2.2-12:2018 , відведення дощових і снігових вод, а також надлишкових вод від поливання з території благоустрою і доріг проектної та існуючої житлової забудови пропонується здійснювати з допомогою відкритої системи дощової каналізації по поверхні, з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на локальні очисні споруди дощової каналізації, що проектуються.

Пропозиції щодо трасування мереж дощової каналізації, а також щодо розташування очисних споруд дивись креслення арк. ДПТ-6.

Остаточні рішення щодо способу організації відведення поверхневих вод пропонується прийняти на стадіях «Проект» та «Робоча документація».

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

При освоєнні нових територій для будівництва необхідно виконати ретельні інженерно-геологічні вишукування по визначенню якостей ґрунтів, спеціалізованими організаціями.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

12 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

З метою дотримання стану навколишнього природного середовища на належному рівні, який вимагають чинні нормативні акти, детальним планом території передбачається ряд планувальних та інженерних заходів до яких відносяться:

- Проведення функціонального зонування;
- Інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття доріг, вулиць, та проїздів;
- Влаштування інженерних мереж (централізованого водопостачання, каналізування, зливової каналізації).

Існуючий стан території знаходиться у занедбаному стані.

На території планується розробити благоустрій. Оновлення озеленення, з висадкою нових дерев. Розкладка пішохідних доріжок та проїздів.

Для забезпечення оптимальних санітарно-гігієнічних умов території даним проектом рекомендується ряд інженерно-планувальних заходів :

- екологічно раціональне планування і забудова;
- організація нормативних санітарних розривів від доріг, їх озеленення;
- влаштування дощової каналізації;
- організація заходів, що направлені на недопущення підтоплення території;
- своєчасний збір та видалення з послідуочим знешкодженням господарчо-побутових відходів;
- станція очищення поверхневих стічних вод;
- розташування біоплато.

Інв. № ори..	Зам. інв. №
Підпис і дата	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Промислових джерел викидів в атмосферу в межах ділянки немає. Захист від шуму передбачається шляхом створення шумозахисних заходів (посадки високих дерев). Джерелом забруднення ґрунтів ділянки, яка розглядається є господарсько-побутові відходи та викиди продуктів згорання пального в атмосферу.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
						22-410 – ДПТ.ПЗ	
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

13 Комплексний благоустрій території

Відповідно до духовних потреб людей зростають вимоги до естетично-композиційних якостей міського середовища. Заходи з благоустрою та озеленення відкритого простору вільної від забудови території якраз і покликані для задоволення мешканців житлового кварталу.

Основними компонентами комплексного благоустрою є зелені насадження (дерева, майданчики газонів, квітники), спортивні майданчики, а також пішохідні зв'язки.

Озеленення сформоване між проїздами та зовнішніми межами території: на прибудинковій ділянці – квітники, клумби, рослини, що в'ються, компактні групи кущів, невисоких окремих дерев; на іншій території (громадська забудова) – вільні композиції і різноманітні прийоми озеленення.

Проектом пропонується застосувати в зонах відпочинку також малі архітектурні форми: лавки для відпочинку, паркові світильники, урни для сміття.

Для зручності маломобільних груп населення планується влаштування плавних переходів в усіх місцях перетину пішохідних шляхів з проїздами.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	22-410 – ДПТ.ПЗ	

14 Основні техніко-економічні показники

П.П.	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Проектні	Загальні
1	Площа земельної ділянки, в тому числі:	га	10,45	20,45
2	Загальна кількість новостворених ділянок	га	79	79
3	Площа вулично-дорожньої мережі	га	1,72	2,51
4	Площа тротуару	га	0,48	0,81
5	Площа озеленення	га	0,93	7,21
6	Площа території в межах ПЗС	га	1,74	5,25
7	% забудови земельних ділянок	%	27	18,7
8	Будівлі та споруди за призначенням			
8.1	Площа житлової забудови	га	5,40	8,97
8.2	Площа нежитлової забудови	га	0,042	0,96
9	Загальна кількість населення	люд.	234	297

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ори..

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

22-410 – ДПТ.ПЗ

Лист

29

