



УКРАЇНА

ТОВ

«Закарпатреконструкція»

---

Управління містобудування та архітектури

Ужгородської міської ради

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ  
МИХАЙЛА ТОМЧАНІЯ, МИКОЛИ ЛИСЕНКА ТА МЕЖЕЮ МІСТА»**

**КНИГА 1**

**I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Директор

Несух М.М.

ГАП

Довбака О.О.

Архітектор

Приходько Є.М.

Виконав

Приходько Є.М.

**2019**

## **ЗМІСТ**

**ВИХІДНІ ДАНІ ТА ПІДСТАВА ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ**

**ВСТУП**

**РОЗДІЛ I. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ.**

1.1. Історична характеристика місцевості.

1.2 Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.

1.2.1. Рельєф.

1.2.2. Клімат.

1.2.3. Геологічні та гідрологічні умови.

1.2.4. Обмеження об'єктів комунального господарства та транспортної мережі.

1.3. Містобудівні умови території.

1.4. Характеристика землекористування.

1.5. Житловий фонд та населення.

1.6. Установи та підприємства обслуговування.

**РОЗДІЛ II. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.**

2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території.

2.2. Сельбищна ємність території та планування забудови.

2.3. Житловий фонд

2.4. Система громадського обслуговування.

2.5. Благоустрій та озеленення території.

2.6. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування.

2.7. Інженерна підготовка території.

**ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ**

**ДОДАТКИ**

## СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

№ арк.	Найменування креслення	Масштаб
1.	СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ У ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ	-
2.	ПЛАН ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ. ОПОРНИЙ ПЛАН. СХЕМА ІСНУЮЧИХ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ.	1:2000
3.	<b>ПРОЕКТНИЙ ПЛАН. ПЛАН ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ. СХЕМА ПРОЕКТНИХ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ.</b>	<b>1:2000</b>
4.	СХЕМА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	1:2000
5.	СХЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ РУХУ ТРАНСПОРТУ ТА ПІШОХОДІВ.	1:2000
*	ТИПОВІ ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛИ ВУЛИЦЬ	1:50
6.	СХЕМА ІНЖЕНЕРНОЇ ПІДГОТОВКИ ТА ВЕРТИКАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ. СХЕМА ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД І ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ.	1:2000

### СКЛАД ВИХІДНИХ ДАНИХ

Детальний план території, обмеженої вулицями Миколи Лисенка, Михайла Томчанина та межею міста, розроблений на замовлення Управління містобудування та архітектури, згідно Рішення Ужгородської міської Ради «Про розроблення містобудівної документації»;

Завдання на розроблення детального плану території. Складений Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради.

В проекті враховані основні рішення генерального плану м. Ужгорода, схеми функціонального зонування м. Ужгорода та історико-архітектурного опорного плану розроблених ДП «ДІПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя.

Матеріали геодезичної зйомки – М 1:5000.

## ВСТУП

Детальний план території, обмеженої вулицями Миколи Лисенка Михайла Томчанія та межею міста, розроблений з метою розроблення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності; проведення благоустрою та впорядкування території; визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови; формування принципів планувальної організації забудови; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Визначенням конфігурації меж земельних ділянок з урахуванням особливостей ситуації або встановленої містобудівною документацією планування і забудови території; відображення меж земельних ділянок існуючих і проєктованих житлових будинків, на які є правовстановлюючі документи; встановлення для земельних ділянок (частини земельних ділянок) обтяжень, що обмежують права щодо використання ділянок власниками або орендарями на користь інших фізичних і юридичних осіб, а також муніципальних служб міста; забезпечити можливість виконання нормативних санітарно-побутових і протипожежних розривів.

Детальний план розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-УІ від 17.02.2011р. зі змінами та доповненнями, Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», Земельний кодекс України, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1- 14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також іншого чинного на момент здійснення робіт законодавства України.

## **РОЗДІЛ I. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ.**

### **1.1. Історична характеристика місцевості.**

Ужгород — місто на ріці Уж, адміністративний центр Закарпатської області та Ужгородського району. Розташоване за 785 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною. Місто розташоване біля підніжжя Карпат. Засноване у XI столітті.

### **1.2 Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.**

Згідно з фізико-географічним районуванням України до II регіону «Українські Карпати», місто ділиться двома типами ландшафтів широколистяні низькогірний вулканічний та широколистяні низькі міжгірні.

Вітровий режим також впливає на комфортність кліматичних умов міста. Вітер пом'якшує літню спеку, сприяє очищенню повітряного басейну Ужгорода від пилу та інших продуктів життєдіяльності.

На території немає цінних дерев солітерів чи груп цінних зелених насаджень. На території не присутня самовільна забудова.

#### **1.2.1. Рельєф.**

Висота місцевості близько 116,0 метрів над рівнем моря.

Рельєф території пологий. Відмітки поверхні змінюються від 115,0 м до 120,0 м. Природний рельєф було змінено забудовою і будівництвом вулично-дорожньої мережі.

#### **1.2.2. Клімат.**

Клімат помірно—континентальний. Середня вологість повітря 40—50%. Літо тепле і довге. Похолодання настає у другій половині жовтня. Весна рання, і приходить з другої декади березня. Середня температура липня +20 — +28 °С, а найхолоднішого місяця січня від -4 до -9 °С.

#### **1.2.3. Геологічні та гідрологічні умови.**

Територія не схильна до підтоплень, і не попадає ні в один район ризику підтоплення карти підтоплень річки Уж, актуальної на 2018 рік. Геологічні умови дозволяють розміщення будь-яких будівель і споруд. На території району допустимий для будь якої забудови рівень ґрунтових вод. Спостерігається витік води з застарілих інженерних комунікацій.

#### **1.2.4. Обмеження об'єктів комунального господарства та транспортної мережі.**

На території не знаходяться об'єкти що забруднюють навколишнє середовище. Допустимі рівні шуму і вібрації у житлових будинках відповідають санітарно допустимим нормам допустимих шумів і вібрацій у житлових будинках. Магістральні та житлові вулиці обмежують забудову існуючими червоними лініями. На території діють обмеження охоронної зони повітряної лінії електропередач.

### **1.3. Містобудівні умови території.**

Територія знаходиться у віддаленій частині Ужгорода, біля межі міста.

На території не виявлені об'єкти культурної спадщини. Основне функціональне використання території житлова забудова. Вулично-дорожня мережа представлена магістральними і житловими вулицями. По магістральній вулиці здійснюється рух громадського транспорту.

### **1.5. Житловий фонд та населення.**

Всього на території розташовано 58 житлових будинків.

На території розселяються 282 чол.

Середня поверховість житлового фонду складає 2,8 поверхів. Щільність населення розселеного на території мікрорайону, становить, 10 чол./га.

### **1.6. Установи та підприємства обслуговування.**

В межах території мікрорайону існуюча система обслуговування ні по складу ні по ємності не відповідає нормативному рівню забезпечення населення. Потреби населення в послугах повсякденного обслуговування, в основному, задовольняються за рахунок відповідних установ, розташованих поза межами території. В межах мікрорайону функціонують об'єкти та підприємства обслуговування.

## РОЗДІЛ II. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.

### 2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території.

Територія має форму садибного житлового масиву. В середині кварталу планується розміщення садибних будинків. Проектна забудова формує цілісну структуру, і цілісно замикає історичну забудову, і створює закритий квартал. Проектом передбачено вільний доступ до всіх будівель і споруд.

Згідно зонінгу в межах окремих зон визначаються переважні, супутні та допустимі види використання територій (земельних ділянок).

До **переважних видів** відносяться види забудови та використання територій, які відповідають переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребують спеціального погодження.

До **супутніх видів** відносяться види забудови та використання, які супроводжують переважні види і які по відношенню до останніх являються допоміжними. Належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеці згідно з нормативно-технічною документацією, споруди, які необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

До **допустимих видів** використання належать види, що не відповідають переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але можуть бути дозволеними за умови спеціального погодження.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні в переліку переважних, супутніх чи допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон, є забороненими для відповідної функціональної зони і не можуть бути дозволені, в тому числі і за процедурою спеціального узгодження. Види забудови, згідно класифікатора функціонального зонування розміщені в додатку.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на стан навколишнього середовища.

Основною метою поліпшення стану навколишнього природного середовища та створення комфортних умов проживання даним проектом передбачені наступні містобудівні та інженерні заходи по облаштуванню території, що розглядається даним детальним планом: функціонально- планувальна організація території з урахуванням діючих планувальних обмежень; благоустрій та озеленення території кварталу і прокладання нових пішохідних доріжок, проходів та проїздів за рахунок ділянок.

Інженерне забезпечення території передбачається вирішувати з врахуванням рішень наявних на території мереж та споруд.

## **2.2. Сельбищна ємність території та планування забудови.**

З метою найбільш ефективного використання територіальних ресурсів, визначено такий напрямок забудови - а саме розміщення забудови на територіях які на території призначені для ведення особистого селянського господарства і їх переведення в особисті присадибні ділянки з подальшою садибною забудовою.

Проектні «**Червоні лінії**» зберігаються згідно рішень генерального плану. Та вказані в графічній частині детального плану.

«**Блакитні лінії**» поширюються на територію всього кварталу, проте регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» тальки місцевою владою, і визначаються тільки містобудівними умовами та обмеженнями.

Проектні «**Зелені лінії**» простягаються вздовж території магістральних вулиць, та представлені лінійною посадкою алейних дерев, з максимальним збереженням існуючих зелених, переважний підбір дерев та зелених насаджень визначається підрозділом Благоустрій та озеленення.

«**Лінії регулювання забудови**» передбачені проектом, оскільки проектування відбувається в новому середовищі, формується новий житловий квартал садибної забудови.

Організація велодоріжок на території детального плану передбачена вздовж магістральних вулиць.

## **2.3. Житловий фонд.**

Планується будівництво 5 житлових будинків будинку, або ж 550 м<sup>2</sup> загальної площі. Виходячи з наведеного вище при житловій забезпеченості 27 м<sup>2</sup> на мешканця та щільності населення проектна чисельність складає: 55 чол.

Середня поверховість житлового фонду складає 2,0 поверхів. Щільність населення розселеного на території, становить, 12 чол./га.

## **2.4. Система громадського обслуговування.**

З урахуванням згаданих двох моделей формується система обслуговування населення на сельбищній території. Частина об'єктів громадського обслуговування формують мережі обслуговування і рівномірно розташовуються на території безпосередньо біля житлової забудови, ніби "всередині" житлових кварталів і мікрорайонів.

Передбачається рівномірне заповнення установами і закладами громадського обслуговування всіма групами за критерієм частоти користування: повсякденного, періодичного та епізодичного користування.

## **2.5. Благоустрій та озеленення території.**

Благоустрій та озеленення території передбачається організувати з урахуванням архітектурно-планувальної структури району, функціонального призначення визначених ділянок, екологічних факторів та експлуатаційних вимог.



Основні концептуальні рішення які закладені в основу планувальної структури забезпечують раціональне використання території, дають можливість створення єдиного комплексу з повноцінною сферою обслуговування.

Пропонується організувати майданчики для занять спортом, а також мережу пішохідних доріжок для організації руху пішоходів.

При будинках пропонується розміщення озелених ділянок з майданчиками для ігор дітей, та господарських майданчиків.

Майданчики для розміщення контейнерів для сміття пропонується розторговувати рівномірно по всій території виходячи з умов зручності їх обслуговування комунальними службами.

Озеленення території мікрорайону включає: санацію існуючих зелених насаджень і озеленення вулиць та доріг.

Асортимент зелених насаджень пропонується використати з рослин місцевої флори: платан східний, липа дрібнолиста, клен гостролистий, туя західна, ялина колюча, ялина звичайна, каштан кінський, горобина звичайна.

Із чагарників – ялівець козацький, самшит кулевидний, різні види таволг, бирючина, жасмин садовий, айва японська.

## **2.6. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування.**

Система пішохідних зав'язків включає тротуарні смуги вздовж вуличної мережі і з'єднує об'єкти житлової і громадської забудови з зупинками громадського транспорту.

Проектна щільність мережі – 12 км/км<sup>2</sup>.

Мережа паркінгів мікрорайону має місткість 35 машино-місць і відповідає розрахунковій потребі в місцях тимчасового зберігання легкових автомобілів.

Для влаштування доріжок та тротуарів передбачено мощення з бруківки на основі з щільного бетону та піску, мозаїчною бруківкою та гравійно-піщаною сумішшю. Для влаштування проїздів пропонується використовувати бруківку.

## **2.7. Інженерна підготовка території.**

Практично вся територія – суха. Причини глибоке залягання рівня поверхневих вод. Присутня колекторна ливнева каналізація.

У складі проекту розроблена схема інженерної підготовки території.

Підземна дощова каналізація виконується з поліетиленових гофрованих труб.

У проектних пропозиціях передбачається організація системи водовідведення поверхневого стоку шляхом будівництва магістральних колекторів, розширення мережі водостоків з напрямком стоків на комплексні очисні споруди дощової каналізації.

Дощова каналізація передбачається змішаного типу.