

УКРАЇНА

ТОВ «ПБК «Закарпатреконструкція»

Ліцензія АГ № 577508

Кваліфікаційний сертифікат архітектора

Серія АР №000717

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНИЙ ВУЛИЦЯМИ,  
ГРАНІТНОЮ, КОЛІЄЮ ТА ТЕРИТОРІЄЮ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ  
ПО ВУЛ. ГРАНІТНІЙ, 14»

### І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

**Замовник:** Управління містобудування та архітектури УМР

**Виконавець:** ТОВ «ПБК «Закарпатреконструкція»

Директор М.М. Несух

ГАП О.О. Довбака



2019

## **ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ.**

СЛОВНИК ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ

1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ДПТ)  
ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.

1. ПІДСТАВА ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.

2. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І  
МІСТОБУДІВНИХ УМОВ.

3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ.

3.1 ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ;

3.2 СТАН НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА;

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ;

3.4 ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ;

3.5 ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧИХ БУДІВЕЛЬ ТА ІНЖЕНЕРНИХ  
СПОРУД;

3.6 ХАРАКТЕРИСТИКА ТРАНСПОРТУ;

4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ,  
РОЗМІЩЕННЯ ТА СТРУКТУРА ІСНУЮЧОЇ ТА ПРОЕКТОВАНОЇ  
ЗАБУДОВИ;

5. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ  
НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

6. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ.

7. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.

9. ДОДАТКИ.

## СЛОВНИК ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ

1. **Проектна документація** - затвержені текстові і графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

2. **Містобудівна документація** - затвержені текстові і графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій

3. **Детальний план території** - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію і розвиток території.

4. **План зонування території (зонінг)** - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

5. **Санітарно-захисна зона** - спеціальна територія з особливим режимом вико-користування, яка встановлюється навколо об'єктів і виробництв, які є джерелом впливу на довкілля і здоров'я людини.

6. **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження)** - документ, який містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування та будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрій та озеленення, інші вимоги до об'єкта будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією

7. **Землі житлової та громадської забудови** - земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

8. **Землі сільськогосподарського призначення** - землі, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, для здійснення сільськогоспо-дарської науково-дослідної та навчальної діяльності,

розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

9. **Інженерно-транспортна інфраструктура** - комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій.

10. **Червоні лінії** - визначені в містобудівній документації відповідно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, площ, які розмежовують території забудови та території іншого призначення.

11. **Лінії регулювання забудови** - визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

12. **Забудова території** - розміщення будівель та споруд із зображенням їх на кресленні з визначенням їх основних характеристик за функціональним призначенням, планувально-просторових особливостей та поверховості.

13. **Планувальна структура території** - позначене на кресленні розміщення основних структурних елементів планування території, червоних ліній та інших меж земельних ділянок, які поєднані транспортно-пішохідною та інженерною інфраструктурами.

14. **Функціональне використання (призначення) території** - використання території по переважним функціям (житлова, громадська, промислова тощо), які існують або встановлюються містобудівною документацією, і наявність інших супутніх функцій, які не суперечать переважним функціям.

15. **Державний земельний кадастр** - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

16. **Житлова територія** - частина території мікрорайону (кварталу), яка складається із земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні

житлові будинки з прибудинковими територіями, а також резервні земельні ділянки для будівництва житлових будинків.

17. **Резервна територія** - частина території мікрорайону (кварталу), не надана у власність або користування, не освоєна на час розробки проекту розподілу території або визначена проектом розподілу території забудови як надлишок земельних ділянок, території загального користування, призначена відповідно до затвердженої місто-будівної документації для будівництва житлових будинків, громадських будівель та інших споруд.

18. **Територія технічного обслуговування багатоквартирного будинку** - міні-мально допустима прибудинкова територія, яка забезпечує створення умов технічної безпеки виконання робіт з утримання, поточного ремонту конструктивних елементів будинку та інженерних мереж, вільного доступу комунальних та інших служб для утримання будинку, ремонту інженерних мереж, ліквідації аварійних та надзвичайних ситуацій.

19. **Територія загального користування** - частина житлової території, яка не входить до складу прибудинкових територій багатоквартирних будинків, розрахована для обслуговування жителів мікрорайону (кварталу) та використовується мешканцями за цільовим призначенням.

20. **Історико-архітектурний опорний план** – основний документ, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території.

## **1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ**

(Склад проекту):

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| I. Пояснювальна записка. | 1 книга   |
| II. Графічна частина.    | 7 аркушів |

### **СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ.**

1. Схема розташування території у планувальній структурі м. Ужгород.
2. План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень. М 1:1000
3. Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень. М 1:1000 (основне креслення).
4. Схема функціонального зонування території М 1:1000.
5. Схема організації руху транспорту та пішоходів, креслення поперечних профілів вулиць. М 1: 1000
6. Схема інженерної підготовки та вертикального планування. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору. М 1:1000
7. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту. М 1:1000

## СКЛАД ВИХІДНИХ ДАНИХ

- Рішення XXIV Ужгородської міської ради \_\_\_\_ скликання № \_\_\_\_\_ від \_\_.\_\_.\_\_\_\_р.;
- Завдання на розроблення детального плану території.
- матеріали геодезичної зйомки М 1:1000.

### Підстава для розроблення детального плану території.

Детальний план території розроблений на замовлення Управління містобудування та архітектури УМР згідно рішення \_\_\_\_\_ Ужгородської міської ради \_\_\_\_ скликання № \_\_\_\_\_ від \_\_.\_\_.\_\_\_\_р.

«ПОГОДЖЕНО»

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Директор  
ТОВ ПБК «Закарпатреконструкція»

\_\_\_\_\_ М.М. Несух \_\_\_\_\_

### ЗАВДАННЯ

на розроблення містобудівної документації:

#### « ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНИЙ ВУЛИЦЯМИ, ГРАНІТНОЮ, КОЛІЄЮ ТА ТЕРИТОРІЄЮ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ ПО ВУЛ. ГРАНІТНІЙ, 14»

	Складова завдання	Зміст
1	<i>Підстава для проектування</i>	<i>Рішення _____ Ужгородської міської ради _____ скликання № _____ від _____ р.;</i>
2	Замовник розроблення детального плану	<i>Управління містобудування та архітектури УМР</i>
3	Розробник детального плану	<i>ТОВ «ПБК «Закарпатреконструкція»</i>
4	Строк виконання детального плану	<i>згідно з календарним планом договору на проектні роботи</i>
5	Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи	<i>один етап, окремі етапи не вимагаються</i>
6	Строк першого та розрахункового етапів проекту	<i>5 років</i>
7	Мета розроблення детального плану	<i>Розроблення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності; визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови; формування принципів планувальної організації забудови; забезпечення комплексності забудови території; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами. аналіз ефективності використання розглянутої території; формування принципів планувальної організації території.</i>



8	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	<p>1. Схема розташування території у планувальній структурі м. Ужгород.</p> <p>2. План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень. М 1:1000</p> <p>3. Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень. М 1:1000 (основне креслення).</p> <p>4. Схема організації руху транспорту та пішоходів, креслення поперечних профілів вулиць. М 1: 1000</p> <p>5. Схема інженерної підготовки та вертикального планування. М 1:1000</p> <p>6. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору. М 1:1000</p> <p>7. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту. М 1:1000</p>
9	Основні техніко-економічні показники	Відповідно до ДБН Б.1.1-14:2012 площа ділянки, на яку розробляється детальний план території складає – 2,36 га
10	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	не має
11	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	- державна система координат; - картографічна основа у відповідності до державного масштабного ряду, формат Digital (DMF).
12	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	Рішення _____ Ужгородської міської ради _____ скликання № _____ від ____ . ____ . _____ р. ; Завдання на розроблення детального плану території. Матеріали геодезичної зйомки М 1:1000.
13	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	
14	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	Розробка схеми функціонального зонування території М 1:1000.

15	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	<i>не вимагається</i>
16	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	<i>узгоджується із замовником</i>
17	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	<i>ліцензоване GIS-орієнтоване програмне забезпечення (Digitals), державна геодезична референцна система координат</i>
18	Додаткові вимоги	<i>відсутні</i>

Управління містобудування та архітектури  
Ужгородської міської ради  
(Підпис, ім'я, прізвище)

/ О. І. Боршовський /

Головний архітектор проекту  
(Підпис, ім'я, прізвище)

/ О. О. Довбака /

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ РОЗРОБЛЕНИЙ З МЕТОЮ:**

- розроблення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності;
- проведення благоустрою та впорядкування території садибного масиву;
- визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови;
- формування принципів планувальної організації забудови;
- забезпечення комплексності забудови території;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.
- аналіз ефективності використання розглянутої території;
- формування принципів планувальної організації території,
- визначення конфігурації меж земельних ділянок з урахуванням особливостей ситуації або встановленої містобудівною документацією планування і забудови території;
- забезпечення нормативної достатності, функціональної цілісності та планувальної відособленості виділених земельних ділянок;
- 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 арендаторами на користь інших фізичних і юридичних осіб, а також муніципальних служб міста;
- передбачити комплексний благоустрій території;
- забезпечити можливість виконання нормативних санітарно-побутових і протипрожежних розривів.

Проект розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-УІ від 17.02.2011р. зі змінами та доповненнями, 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.

В роботі використані матеріали

1. Генеральний план міста Ужгород
2. План зонування території міста Ужгород
3. Схема ІАОП міста Ужгород

## **2. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ.**

Ужгород — місто на ріці Уж, адміністративний центр Закарпатської області та Ужгородського району. Розташоване за 785 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною.

Місто біля підніжжя Карпат є найменшим обласним центром країни, проте має багату і давню історію. Засноване у XI столітті, ставши фортецею роду Другетів, воно опинилося під владою Угорщини, а пізніше — Австро-Угорщини. Ужгород розвивався як промисловий та культурний центр Закарпаття. У 1919 році був столицею Підкарпатської Русі у складі Чехословаччини, 1945-го перейшов до УРСР.

Висота місцевості близько 180 метрів над рівнем моря.

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.

Орган місцевого самоврядування – Ужгородська міська рада.

### 3.ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Територія, яка розглядається даним детальним планом знаходиться в промисловій частині м. Ужгород, та обмежена вулицями Гранітною та територією кареру.

Сейсмічність території – 7 балів.

Площа детального плану території складає близько 2,3 га.

#### Аналіз стану навколишнього середовища.

На даній території не складний рельєф, територія забруднена сміттям від закинутих промислових підприємств. Благоустрій відсутній, ливнева каналізація забруднена, дорожнє покриття зношене. Пішохідна інфраструктура відсутня. Територію повністю покриває СЗЗ підприємств.

#### Характеристика об'єктів культурної спадщини.

На території розроблення детального планування не виявлено об'єктів культурної спадщини.

Згідно історико-архітектурного опорного плану м.Ужгорода, територія не входить в 2-гу зону регулювання забудови.

#### Планувальні обмеження.

Планувальними обмеженнями на території ДПТ є:

- Охоронна зона кабельної лінії електропередач
- Захисна зона ЗТП (Закрита трансформаторна підстанція);
- Зона відведення залізниці з шумозахисними інженерними спорудами(бетонна огорожа) – СЗЗ вздовж колій 25 м.
- СЗЗ об'єкту комунально-складського призначення V-ї та IV-ї категорії.

### Характеристика існуючих будівель та інженерних споруд

На момент проектування на території ДПТ розташовано об'єкти різних форм власності: житлові будинки садибного типу, об'єкти комерційного призначення, промислові підприємства та філія міської дитячої поліклініки.

Переважає забудова території, закинута промислова і комунально-складська територія.

### Характеристика транспорту.

Транспортно-пішохідний доступ до території проектування ДПТ здійснюється асфальтованими, щебневими та дорогами з бруківки.

#### **4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ТА СТРУКТУРА ІСНУЮЧОЇ ТА ПРОЕКТНОЇ ЗАБУДОВИ.**

Виходячи із аналізу сучасного використання території, а також згідно розрахунків нормативних земельних ділянок в межах, охоплених проектом, виявлено вільні території, проектується під забудову підприємством найменшого класу шкідливості, згідно класифікатора і наказу «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». Розміщення індивідуального житлового масиву до двох з половиною поверхів(два поверхи та мансарда).

Основні фактори, які впливають на ідею, архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є : існуюча опора, капітальна забудова(має архітектурну та/або матеріальну цінність);

Містобудівна цінність території (містобудівна цінність, існуюча перспективна транспортна та інженерна інфраструктура, просторовий масштаб);

- вплив існуючих планувальних обмежень;
- врахування врахування існуючого територіального використання;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних містобудівних вимог.

Враховуючи перелічені фактори детальним планом території передбачається:

- збереження забудови, що сформувалася;
- впорядкування і благоустрій території, формування єдиної і цілісної забудови житлової вулиці новими об'єктами, що знаходяться в межах червоних ліній, для упорядкування вулиці і транспортно пішохідної структури, організації відповідного благоустрою та забезпечення доступу до всієї земельних ділянок.



## ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ

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

Межі зон встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних меж міста (районів у місті);
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

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.

Рішення про забудову, землекористування та благоустрій території міста та окремих ділянок приймаються на основі встановленого зонінгом переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання територій (ділянок), єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених зонінгом, і поширюються рівною мірою на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності. Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. залізниця, автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій вже існуючих і перспективних транспортних і інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначається за їх цільовим призначенням.

## **ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ТЕРИТОРІЯ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ**

*Переважні види використання:*

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) та блоковані житлові будинки поверховістю від 1-го поверху до 2,5-х поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку;

- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами).

*Супутні види дозволеного використання:*

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;

- оранжереї та теплиці;

- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;

- кафе, ресторани, готелі, мотелі та супутні будівлі і споруди;

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність.

*Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:*

- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;

- культові споруди;

- місця масового відпочинку;

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;

- АЗС (відповідно до містобудівної документації);

- артезіанські свердловини;

- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на оточуюче середовище.

## ТЕРИТОРІЯ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

*Переважні види використання:*

- організації та установи органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- банки; філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково-дослідні та проектні організації;
- телевізійні та радіостудії;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- житлова забудова;
- будинки побутового обслуговування;
- театри, концертні зали, цирк. будинки культури;
- кінотеатри;
- бібліотеки, клуби, центри дозвілля, розважальні комплекси;
- культові споруди;

- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);

- лікувальні корпуси лікарень;

- консультативні поліклініки;

- спеціалізовані поліклініки;

- науково-дослідні та медичні центри;

- адміністративно-господарські будівлі та споруди;

- станції невідкладної швидкої допомоги;

- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);

- амбулаторії;

- будинки-інтернати для дорослих;

- будинки дитини;

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;

- ринки;

- ресторани і кафе.

*Супутні види дозволеного використання:*

- кінотеатри, розважальні комплекси;

- виставочні зали, музеї;

- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);

- малі архітектурні форми;

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;

- поліклініки, аптеки;

- магазини;

- перукарні;

- пошта, телеграф, телефон;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної території;

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;

- комерційні підземні гаражі;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної території;

- малі архітектурні форми;

- громадські вбиральні.

- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в тому числі коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах, позашкільні установи, шкільні центри, дошкільні заклади;

- наукові та науково-пошукові заклади;

- центри наукової інформації;

- бібліотеки;

- конференц-зали. сквери,

- озеленені території;
- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- малі архітектурні форми;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної території;
- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної території.
- готелі;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

*Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:*

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;

- автозаправні станції.
- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- культові споруди;
- громадські вбиральні.
- магазини товарів першої необхідності;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- всі типи використання, дозволені в зонах Г(див. зонінг), які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

### **ЗОНІНГ**(згідно з класифікатора):

#### **Г-4. Лікувальні зони.**

*Переважає види використання:*

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- амбулаторії;



- будинки-інтернати для дорослих;
- будинки дитини.

*Супутні види дозволеного використання:*

- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- малі архітектурні форми;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

*Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:*

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

**Ж-1с. Підзона садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони.**

Допускається розміщувати:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки;

- науково-дослідні та службові приміщення підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водо охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки з присадибними ділянками, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;

- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки, садівничі товариства;
- охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;
- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

**Зони підприємств 5 класу шкідливості В-5** визначені для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

*Переважні види використання:*

- виробничі і промислові підприємства III-V класів відповідно до державних санітарних норм;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств III-V класу шкідливості.

*Супутні види дозволеного використання:*

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;

- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;

- об'єкти пожежної охорони.

*Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:*

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;

- аптеки;

- пункти надання швидкої медичної допомоги;

- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;

- об'єкти оборонного призначення;

- в'язниці;

- ветеринарні приймальні пункти;

- ветеринарні лікарні;

- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;

- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;

- підприємства з утилізації відходів;

- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;

- станції технічного обслуговування автомобілів;

- авторемонтні підприємства;

- автозаправні станції;

- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

В СЗЗ вищого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ нижчого класу.

## **Функціональне використання території**

Основне функціональне призначення території – впорядкування територій в межах, визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови, планувальних обмежень і використання території з метою розміщення на земельних ділянках об'єктів житлової та громадської забудови, та орієнтації житлових будинків.

### **Блаустрій та організація транспортної інфраструктури.**

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

### **Інженерне забезпечення**

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

Проектом передбачається єдина комплексна система інженерної підготовки та захисту території.

Здійсненню комплексу заходів сприятиме розробка і прийняття загальноміської цільової програми комплексного інженерно-технічного благоустрою міських територій.

## **5. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИНЬОГО СЕРЕДОВИЩА**

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.

## **6. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ.**

Термін реалізації ДПТ – 5-7 років, .

Залежно від темпів реалізації зазначених пропозицій та шляхом внесення змін до детального плану розрахунковий термін може бути подовжений чи скорочений..

## 7. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
<b>1.</b>	<b>Територія</b>				
	Територія в межах проекту	га/%	2,36	-	-
	у тому числі:				
1.1	- житлові квартали та мікрорайони	»	0,2	0,2	
	з неї:				
	а) квартали садибної забудови	»	0,2	0,2	
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	
1.2	- ділянки установ і підприємств	»	0,9	1,2	
1.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»	0,06	0,3	
1.4	- вулиці, площі	»	0,3	0,4	
*	Території (ділянки) забудови іншого призначення		-	-	

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
	(офісно-ділової, виставкової, виробничої, промислової, комунально-складської, курортно-оздоровчої тощо)				
1.5	- інші території	»			
<b>2.</b>	<b>Населення</b>				
2.1	Чисельність населення, всього	тис. осіб	0,01	0,01	0,01
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	0,01	0,01	0,01
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
2.2	Щільність населення	люд./га	0,01	0,01	0,01
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	0,01	0,01	0,01
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
<b>3.</b>	<b>Житловий фонд</b>				
3.1	Житловий фонд, всього	тис. м <sup>2</sup>	0,5	0,5	0,5



Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
		загальної площі %			
3.2	Розподіл житлового фонду за видами забудови в тому числі:				
	- садибна	<u>тис. м<sup>2</sup>,</u> <u>будинків</u> %	0,5	0,5	0,5
	- багатоквартирна	<u>тис. м<sup>2</sup>,</u> <u>квартир</u> %	-	-	-
3.3	Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд.			
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	9	9	9
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
3.4	Вибуття житлового фонду, всього	тис. м <sup>2</sup> загальної			

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
		площі			
3.5	Житлове будівництво, всього:	тис. м <sup>2</sup> загальної площі			
	у тому числі за видами:	квартира (будинки)			
	садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м <sup>2</sup> , будинків			
	багатоквартирна забудова, всього:	тис. м <sup>2</sup> , квартир			
	із неї:	»			
	♦ малоповерхова (1-3 поверхи)	»	-	-	-
	♦ середньоповерхова (4-5 поверхів)	»	-	-	-
	♦ багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»	-	-	-
	Житлове будівництво за	тис. м <sup>2</sup>	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
	рахунок проведення реконструкції існуючої забудови				
<b>4.</b>	<b>Установи та підприємства обслуговування</b>				
4.1	Дошкільні навчальні заклади				
	всього	місць	-	-	-
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади		-	-	-
	всього	»	-	-	-
4.3	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	32	32	32
4.4	Поліклініки		32	32	32
	всього	відв./зм.	-	-	-
4.5	Спортивні зали загального користування		-	-	-
	всього	м <sup>2</sup> підлоги	-	-	-
4.5.1	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
4.5.2	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> підлоги	-	-	-
4.6	Бібліотеки		-	-	-
	всього	тис. один. зберіг.	-	-	-
4.7	Магазини				
	всього	м <sup>2</sup> торг. пл.			
4.8	Підприємства громадського харчування				
	всього	місць			
4.9	Установи побутового обслуговування				
	всього	роб. місць			
<b>5.</b>	<b>Оздоровчі об'єкти</b>	тис. місць	-	-	-
<b>6.</b>	<b>Вулично-дорожна мережа та міський пасажирський транспорт</b>				

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
6.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього:	км	0,4	0,6	0,6
	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського значення	»	0,4	0,4	0,4
	- магістральні вулиці районного значення - кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	»	-	-	-
6.2	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів		0	2	2
6.3	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	-
6.4	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км <sup>2</sup>	0,2	0,2	0,2
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	»	0,2	0,2	0,2

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
6.5	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по вісі вулиць) всього:	км	-	-	-
	у тому числі:		-	-	-
	- трамвай	»	-	-	-
	- тролейбус	»	-	-	-
	- автобус	»	-	-	-
	Протяжність вулично-дорожньої мережі (існуюча, будівництво)	км	0,4	0,2	0,2
6.6	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по вісі вулиць)	км/км <sup>2</sup>	-	-	-
6.7	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів.	м/м	-	-	-
6.8	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів.	м/м	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
6.9	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів.	м/м	-	-	-
7.	<b>Інженерне обладнання</b>				
7.1	Водопостачання				
	Водоспоживання, всього	тис.м3/добу	-	-	-
	Протяжність комунікацій (існуюча, будівництво)	км	-	-	-
7.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	тис.м3/добу	-	-	-
7.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	-	-	-
	у тому числі на комунально-побутові послуги	»			
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	-	-	-
7.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн.м3/рік	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
	у тому числі на комунально-побутові послуги	»	-	-	-
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км	-	-	-
7.5	Теплопостачання		-	-	-
	Споживання сумарне	Гкал/год.	-	-	-
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км		0,5	0,5
8.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.	-	-	-
	Протяжність закритих водостоків	км	0,6	0,8	0,8
9.	Охорона навколишнього середовища		-	-	-
	Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-	-
	у тому числі озеленені	»	-	-	-



Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
10.	Орієнтовна вартість будівництва (вказати в цінах якого періоду)		-	-	-
10.1	Вулично-дорожньої мережа та пасажирський транспорт	млн. грн.	-	-	-
	у тому числі:				
	- вулично-дорожньої мережа, всього	»	-	-	-
	- автомобільні тунелі	»	-	-	-
	- транспортні розв'язки в різних рівнях		-	-	-
	- автостоянки і гаражі		-	-	-
10.2	Інженерне обладнання, всього	млн. грн.			
	у тому числі:	»	-	-	-
	- водопостачання	»	-	-	-
	- каналізація	»	-	-	-
	- електропостачання	»	-	-	-
	- зв'язок і сигналізація	»	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
	- газопостачання	»	-	-	-
	- теплопостачання	»	-	-	-
	- інженерна підготовка	»	-	-	-
	- дощова каналізація	»	-	-	-

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний Основні техніко-економічні показники - (орієнтовні).

### **Примітка № 1**

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

(стаття 19 п.3) на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися землепорядна документація щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території (даний розділ розробляється у складі, визначеному відповідним нормативно-правовим актом).

### **Примітка № 2**

план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України (Постанова від 25 травня 2011 р. N 555 « Про затвердження Порядку

проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»).

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Затвердження проектів містобудівної документації без проведення процедури розгляду пропозицій громадськості забороняється, а матеріали щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ.

Виконавчий орган Міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

**Детальний план території не підлягає експертизі.**