



УКРАЇНА
ТОВ «Закарпатреконструкція»

Управління містобудування та архітектури
Ужгородської міської ради

ПОГОДЖЕНО

_____ Боршовський О.І.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Ужгородської міської ради № _____

Від _____ року

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ
КЛИМЕНТА ТІМІРЯЗЄВА, МІКЛОША БЕРЧЕНІ, КРИНИЧНОЮ,
ВИСОКОЮ ТА МЕЖЕЮ МІСТА»
КНИГА 1
І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Директор

Несух М.М.

ГАП

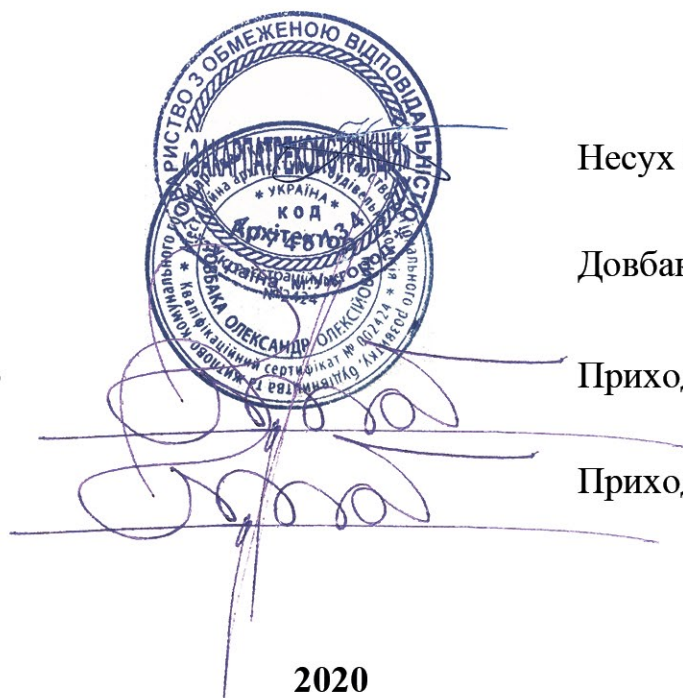
Довбака О.О.

Архітектор

Приходько Є.М.

Виконав

Приходько Є.М.



ЗМІСТ

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ	3
СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ	5
1.1. Характеристика місцевості.....	5
1.2. Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.....	5
1.3. Містобудівні умови території.....	6
1.4. Характеристика землекористування.....	7
1.6. Установи та підприємства обслуговування.....	9
РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ	10
2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території	10
2.2. Сельбищна ємність території та житловий фонд	12
2.3. Планування забудови	12
2.4. Система громадського обслуговування	12
2.5. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування.....	12
2.6. Інженерна підготовка території	13
РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ	15
3.1. Рекомендації розміщення місць зберігання автомобілів та зупинок громадського транспорту	15
3.2. Рекомендації транспортного, пішохідного руху, велоінфраструктури	15
3.3. Обмеження і умови встановлення та оздоблення малих архітектурних форм, тимчасових споруд, пам'ятників	15
3.4. Рекомендації розміщення освітлення і підсвічування, оздоблення, зовнішньої реклами та інформації	16
3.5. Рекомендації щодо розміщення майданчиків	17
3.6. Озеленення території.....	18

Детальний план території, обмеженої вулицями Климента Тимірязєва, Міклоша Берчені, Криничною, Високою та межею міста розроблений на підставі рішення XIX сесії Ужгородської міської ради VII скликання 8.02.2018 № 989 «Про розроблення містобудівної документації».

Завдання на розроблення детального плану території складене Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, від ____ . ____ . ____ року.

Матеріали топо-геодезичної зйомки території виданої Управлінням містобудування та архітектури в масштабі 1:5000, виконаної в 2017 році, кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста _____.

Викопіювання звернень громадян видані Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, актуальними на момент розроблення детального плану.

Матеріали генерального плану міста Ужгород з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів.

Результати обстежень показників і навантаження пропускної спроможності міста.

В проекті враховані основні рішення генерального плану м. Ужгорода, розробленого ДП «ДПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

№ арк.	Найменування креслення	Масш-таб
1.	Схема розташування території у планувальній структурі. План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень.	1:2000
2.	Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень.	1:2000
3.	Схема функціонального зонування території	1:2000
4.	Схема організації руху транспорту та пішоходів.	1:2000
*	Типові поперечні профілі вулиць	1:200
5.	Схема інженерної підготовки та вертикального планування. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.	1:2000

СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ

Текстові матеріали детального плану території складається з двох книг. Пояснювальної записки та звіту СЕО.

Пояснювальна записка складається з вступу, трьох розділів, техніко-економічних показників та додатків. Пояснювальна записка описує проектні рішення детального плану території, та рекомендації щодо розміщення різних елементів міста на території.

Звіт стратегічної екологічної оцінки, складається з вступу, 11 розділів та загальних висновків, метою якого є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку планів і програм з метою забезпечення збалансованого (сталого) розвитку.

ВСТУП

Детальний план території, обмеженої вулицями Климента Тимірязєва, Міклоша Берчені, Криничною, Високою 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.2.2-12:2019 «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 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ.

1.1. Характеристика місцевості.

Ужгород — адміністративний центр Закарпатської області та Ужгородського району. Місто розташоване за 785 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною. Засноване у XI столітті. Територія міста становить 41,56 км². Протяжність міста з півночі на південь — 12 км, зі сходу на захід — 5 км.

Досліджувана територія обмежена вулицями Міклоша Берчені, Підгірною, Тихою, Далекою та Криничною. Рельєф складний, присутні ділянки схилів з ухилами від 8 до 15%, а також з ухилами понад 15% (потенційно зсувонебезпечні). Ділянка не потрапляє в жоден район підтоплення річки Уж, має глибокий рівень залягання ґрунтових вод. Основне функціональне використання території – житлова та громадська забудова з ділянками інженерної інфраструктури та комунально-складською зоною.

На території відсутні цінні зелені насадження, проте присутнє озеленення вздовж вулиць, озеленення приватних садибних ділянок та озеленення кладовища «Кальварія». Забудова середньоповерхова та малоповерхова, розподілена рівномірно територією, дисгармонійними об'єктами виступають невпорядковані території та пустуючі ділянки садибної забудови.

Вулично-дорожня мережа представлена магістральними та житловими вулицями. Громадський транспорт здійснює рух магістральними вулицями міського та районного значення, а саме такі маршрути – вулицею Підгірною: 4, 6, 7, 7Д, 9, 11, 14, 17, 18, 20, 22, 26, 158; Міклоша Берчені: 7, 7Д, 9, 17. На території наявні 2 зупинки громадського транспорту, що знаходяться на вулицях Підгірній та Міклоша Берчені.

1	Територія в межах проекту	га	43,56/100
	у тому числі:		
2	- житлові квартали та мікрорайони	га/%	28,43/65,26
	з неї:		
2.1	а) квартали садибної забудови	га/%	26,93/61,82
	б) квартали багатоквартирної забудови	га/%	1,50/3,44
2.2	- ділянки установ і підприємств	га/%	4,75/10,90
2.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%	-
2.4	- вулиці, площі	га/%	5,12/11,75
3	Території іншого призначення	га/%	5,26/12,07
3.1	- території інженерної інфраструктури	га/%	3,08/7,08
3,2	- комунально-складська зона	га/%	2,17/4,98

1.2. Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.

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

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°

Територія не схильна до підтоплень, і не потрапляє в жоден з районів ризику підтоплення карти підтоплень річки Уж, актуальної на 2018 рік.

Рельєф складний, присутні ділянки схилів з ухілами від 8 до 15%, а також з ухілами понад 15% (потенційно зсувонебезпечні). Середня висота території складає 154 метрів над рівнем моря, відмітки коливаються в межах 120-188 метрів. Природній рельєф було змінено забудовою і будівництвом вулично-дорожньої мережі.

На території відсутні цінні зелені насадження, проте присутнє озеленення вздовж вулиць, озеленення приватних садибних ділянок та озеленення кладовища «Кальварія». На досліджуваній території відсутні будь які підприємства промислового комплексу.

1.3. Містобудівні умови території.

Досліджувана територія, обмежена вулицями Міклоша Берчені, Підгірною, Тихою, Далекою та Криничною Рельєф складний, присутні ділянки схилів з ухілами від 8 до 15%, а також з ухілами понад 15% (потенційно зсувонебезпечні). Територія не схильна до підтоплень, і не потрапляє в жоден з районів ризику підтоплення карти підтоплень річки Уж, актуальної на 2018 рік.

На території виявлена значна кількість об'єктів культурної спадщини, оскільки частина ділянки знаходиться в історичному ареалі міста, а решта в зоні регулювання забудови 1-ї категорії. До об'єктів культурної спадщини належать:

- пам'ятки архітектури місцевого значення
 - Школа (мур) (СШ №4) – 1880 р. – пл. Жупанатська 10;
 - Особняк (мур) – 1920 р. – вул. М. Берчені 45;
- пам'ятки історії місцевого значення
 - Будинок в якому розміщався штаб 18-ї Армії Українського фронту – вул. М. Берчені 45;
 - Будинок в якому жив і працював закарпатський російський письменник М.Г. Тевельов – 1354 р. – вул. Висока 7;
 - Будинок в якому жив і працював народний художник УРСР А.А. Коцка – 1987р. – вул. Віннична 20;
 - Могила М. Лучкая – закарпатського мовознавця, історика, автора першої друкованої граматики на Закарпатті;
 - Міське кладовище «Кальварія», на вулиці Тихій, на якому знаходяться могили відомих людей (пам'ятки історії);
 - Могила Письменника В.В. Діянича ;
 - Могила письменника-поета П.М. Скунця;
 - Пам'ятний знак на могилі В. Свиди;
- щойновиявлені архітектурні об'єкти культурної спадщини
 - Будинок колишньої греко-католицької приходської школи – 1859-1882 рр. – вул. Підгірна 25;

- Колишня греко-католицька церква – 1802 р. – вул. Цегольнянська 2;
- Житловий будинок – поч 20 ст. – вул. Підгірна 1;
 - щойновиявлені історичні об'єкти культурної спадщини
- Будинок, в якому жив і працював видатний український письменник, лауреат Національної премії імені Т.Г. Шевченка Г.М. Чендей – 1948 р. – вул. Висока 15;
- Будинок в якому жив і працював письменник та перекладач Ю.В. Шкробинець – 1978-2001 рр. – вул. Висока 10;
 - архітектурні об'єкти пропонувані для внесення до державного реєстру
- Садибний житловий будинок – кін 19 – поч. 20 ст. – вул. Берчені 13;
- Садибний житловий будинок – кін 19 – поч. 20 ст. – вул. Берчені 15;
- Садибний житловий будинок – кін 19 – поч. 20 ст. – вул. Берчені 19;
- Садибний житловий будинок – 30-ті рр. 20 ст. – вул. Білоруська 2;
- Садибний житловий будинок – 30-ті рр. 20 ст. – вул. Білоруська 6;
- Садибний житловий будинок – 30-ті рр. 20 ст. – вул. Висока 6;
- Садибний житловий будинок – поч. 20 ст. – вул. Виннична 1 (Дайбозька 25);
- Садибний житловий будинок – 30-ті рр. 20 ст. – вул. Виннична 3;
- Садибний житловий будинок – поч. 20 ст. – вул. Виннична 5;
- Садибний житловий будинок – поч. 20 ст. – вул. Виннична 16;
- Садибний житловий будинок – поч. 20 ст. – вул. Виннична 18;
- Житловий будинок – кін 19 – поч. 20 ст. – вул. Підгірна 3;
- Житловий будинок (садибного типу)– 30-ті рр. 20 ст. – вул. Гоголя 1;
- Житловий будинок – 30-ті рр. 20 ст. – вул. Гоголя 3;
- Садибний житловий будинок – поч. 20-х рр. 20 ст. – вул. Гоголя 7;
- Садибний житловий будинок – поч. 20 ст. – вул. Гоголя 18;
- Плебанія Цегольнянської церкви – поч. 20 ст. – вул. Цегольнянська 1;
- Садибний житловий будинок – поч. 20 ст. – вул. Цегольнянська 12;

На території відсутні будь-які промислові підприємства, присутні громадські будівлі, території транспортної інфраструктури, кладовище, 2 ТП та ЛЕП. На територію розповсюджується зона акустичного впливу міжнародного аеропорту «Ужгород».

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га
1.	Історичний ареал міста		13,93
2.	Зона регулювання забудови 1-ї категорії		29,63
3.	Зона акустичного впливу міжнародного аеропорту «Ужгород»	500	39,37
4.	Санітарно-захисна зона кладовища	200	28,21
5.	Санітарно-захисна зона транспортних територій	50	1,63
6.	Охоронна зона ТП	4	0,09
7.	Охоронна зона ЛЕП	2	1,68

1.4. Характеристика землекористування.

На основі Державного земельного кадастру станом на 1.03.2020 проведено аналіз щодо виду права землекористування території. 10 % території не мають визначених і відображених в державному земельному кадастрі меж ділянок.

Вид власності	Цільове призначення	Загальна площа
В державній власності	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,56
	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	1,4781
В комунальній власності	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	1,0624
	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,3082
	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	1,485
	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	0,0807
	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	0,2148
	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	0,0088
В приватній власності	Для індивідуального садівництва	0,212
	Для ведення особистого селянського господарства	0,1407
	Для будівництва індивідуальних гаражів	0,0124
	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	19,5921
	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	0,8706
	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,0292
	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	0,3895
	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	0,1372
	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	0,0082
	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,0222
	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,044

1.5. Житловий фонд та населення.

Всього на території розташовано 303 житлові будинки, в яких розміщується 41 000 м² загальної площі, з них багатоквартирної — 6 000 м², садибної — 35 000 м². На території розселяються 1100 чол.. Середня поверховість житлового фонду складає 1,04 поверхів. Щільність населення розселеного на території мікрорайону, становить 25,25 чол./га.

1	Чисельність населення	осіб	1100
	у тому числі:		
1.1	- у садибній забудові	осіб	900
1.2	- у багатоквартирній забудові	осіб	200

2	Щільність населення	люд./га	25,25
	у тому числі:		
2.1	- у садибній забудові	люд./га	33,41
2.2	- у багатоквартирній забудові	люд./га	133,33
1	Житловий фонд	м ²	41 000
	Розподіл житлового фонду за видами забудови в тому числі:		
1.1	- садибна	м ² /%	35 000
1.2	- багатоквартирна	м ² /%	6 000
2	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	37,27
	у тому числі:		
2.1	- у садибній забудові	м ² /люд.	38,88
2.1	- у багатоквартирній забудові	м ² /люд.	30,00
3	Вибуття житлового фонду, всього	м ² /%	-

1.6. Установи та підприємства обслуговування.

В межах мікрорайону присутні заклади обслуговування повсякденного та періодичного використання, радіуси обслуговування котрих покривають територію. Територія представляє собою житловий район із територіями ділових, навчальних, культурних, спортивних, та торгівельних зон.

1	Установи та підприємства обслуговування	га	
2	Дошкільні навчальні заклади	кількість	-
	всього	місць	-
3	Загальноосвітні навчальні заклади	кількість	2
	всього	місць	1200
4	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-
5	Поліклініки	кількість	-
	всього	відв./зм.	-
6	Спортивні зали загального користування	кількість	1
	всього	м ²	192
6.1	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-
6.2	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² підлоги	-
7	Бібліотеки	кількість	-
	всього	тис. один. зберіг.	-
8	Підприємства торгівлі	кількість	5
	всього	м ² торг. пл.	400
9	Підприємства громадського харчування	кількість	2
	всього	місць	100
10	Установи побутового обслуговування	кількість	3

РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.

2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території

Дана територія є поліфункціональною, оскільки її займає житлова та громадська забудова з ділянками комунальної та інженерної інфраструктури. Квартал в плані має складну криволінійну форму і сформований садибною забудовою, територіями громадської забудови та групами багато-квартирних житлових будинків із внутрішньодворовими просторами.

На території виявлена значна кількість об'єктів культурної спадщини (перелік об'єктів культурної спадщини наведений в підпункті ПЗ 1.4 "Містобудівні умови території"). Охорона та збереження пам'яток культурної спадщини повинні виконуватися згідно чинного законодавства (Закон України "Про охорону культурної спадщини") в межах відповідальності уповноважених органів. Встановлення містобудівних умов та обмежень для нового будівництва чи реконструкції регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються містобудівними умовами та обмеженнями.

Проектом передбачено будівництво на території нових будівель та споруд, а саме 21-го приватного житлового будинку. Будівництво передбачене в зоні регулювання забудови 1-ї категорії. В зоні регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та упорядження, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного ареалу; забезпечуються сприятливі умови для огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому. У зонах регулювання забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням.

Проектні рішення формують привабливе і комфортне середовище, оскільки усуваються дисгармонійні об'єкти. Проектом не передбачено розміщення на території об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на стан навколишнього середовища.

Обмеження поверховості забудови («блакитні лінії») поширюються на територію всього кварталу, регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються тільки містобудівними умовами та обмеженнями.

Проектні межі зелених зон («зелені лінії») простягаються вздовж території вулиць та представлені лінійною посадкою алейних дерев з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. Підбір дерев та зелених насаджень визначається підпунктом ПЗ 3.6. "Озеленення території".

Проектні «Червоні лінії» зберігаються згідно з існуючими, для збереження цілісності забудови та форми існуючого кварталу, та дорівнюють:

Вулиця	Категорія вулиці	Червоні лінії, м
вул. Підгірна	магістральна міського значення	25
вул. Міклоша Берчені	магістральна районного значення	25
вул. Великокам'яна	магістральна районного значення	20
вул. Цегольнянська	магістральна районного значення	12
вул. Висока	магістральна районного значення	12
вул. Кринична	магістральна районного значення	9
вул. Тиха	житлова	12
вул. Рожева	житлова	9
вул. Невицької І.	житлова	12
вул. Виннична	житлова	10
вул. Білоруська	житлова	9
вул. Дайбозька	житлова	10
вул. Миколи Гоголя	житлова	10
вул. Петрова	житлова	9

Обмеження щодо поверховості забудови вздовж магістральних вулиць («жовті лінії») розробляються окремим розділом інженерно-технічного захисту цивільної оборони який розробляється окремим проектом згідно ДБН Б.1.1-14:2012.

Оскільки проектом передбачена нова забудова вздовж вулиць, «лінії регулювання забудови» регулюють розміщення будинків відносно червоних ліній та меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

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 (дод. 1), є забороненими для відповідної функціональної зони і не можуть бути дозволені, в тому числі і за процедурою спеціального узгодження.

Основною метою поліпшення стану навколишнього природного середовища та створення комфортних умов проживання даним проектом передбачені наступні містобудівні та інженерні заходи по облаштуванню території: функціонально-планувальна організація території з урахуванням діючих планувальних обмежень; благоустрій та озеленення території кварталу.

2.2. Сельбищна ємність території та житловий фонд

З метою найбільш ефективного використання територіальних ресурсів, визначено такий напрямок забудови — ущільнення кварталів існуючої забудови та благоустрій існуючих територій. В умовах забудови, що склалася, земельні ділянки залишаються збереженими в існуючих межах, оскільки це не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту.

Планується будівництво нових житлових будинків, тому показники житлового фонду поповняться на 6 000 м² і складатимуть: житловий фонд 47 000 м²; житлова забезпеченість складатиме 40,17 м²/люд; чисельність населення 1170 люд.; середня поверховість 1,16 поверхи; щільність розселення 26,86 чол./га.

2.3. Планування забудови

Квартал утворений периметрально забудовою, що характерна для історичних житлових районів, садибною забудовою та групами багатоквартирних житлових будинків. Групи будинків розміщені навколо озелених дворів. Квартали формуються за принципом планувальної спорідненості, умов використання вільних від забудови територій та ущільнення існуючої забудови. На території розміщуватимуться 14 багатоквартирних житлових будинків (1-5 поверхів), 310 приватних житлових будинків (1-3 поверхи), 28 громадських будівель різного призначення (1-5 поверхів).

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 біля житлової забудови. Передбачається рівномірне заповнення установами і закладами громадського обслуговування всіма групами за критерієм частоти користування: повсякденного, періодичного та епізодичного користування. Для підвищення комфортності проживання проектом передбачено розміщення дитячих та спортивних майданчиків на вільних від забудови територіях за межами території в радіусах обслуговування.

2.5. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування

Система пішохідних зв'язків включає тротуарні смуги вздовж вуличної мережі й з'єднує об'єкти житлової і громадської забудови з зупинками громадського транспорту. Проектна щільність магістральної ВДМ — 6,77 км/км²; щільність ВДМ — 13,20 км/км².

Стоянки для легкових автомобілів влаштовуються біля громадських будівель та у внутрішньодворових просторах для розміщення автомобілів мешканців прилеглих будинків. 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 асфальтобетонне покриття.

Вулиця	Категорія вулиці	Довжина, км (в межах проекту)
вул. Підгірна	магістральна міського значення	0,32
вул. Міклоша Берчені	магістральна районного значення	0,77
вул. Великокам'яна	магістральна районного значення	0,16
вул. Цегольнянська	магістральна районного значення	0,51
вул. Висока	магістральна районного значення	0,84
вул. Кринична	магістральна районного значення	0,35
Магістральні вулиці		2,95
вул. Тиха	житлова	1,24
вул. Рожева	житлова	0,27
вул. Невицької І.	житлова	0,20
вул. Виннична	житлова	0,31
вул. Білоруська	житлова	0,07
вул. Дайбозька	житлова	0,22
вул. Миколи Гоголя	житлова	0,19
вул. Петрова	житлова	0,30
Житлові вулиці		2,80
Σ		5,75

2.6. Інженерна підготовка території

Практично вся територія суха. Причина — глибоке залягання рівня поверхневих вод. Присутня колекторна дощова каналізація. У складі проекту розроблена схема інженерної підготовки території. Підземна дощова каналізація виконується з поліетиленових гофрованих труб.

Територія має складний рельєф, зі значними перепадами висот і потенційно зсувонебезпечними ділянками. Для запобігання зсувів і організації рельєфу необхідно передбачати будівництво підпірних стінок на ділянках зі значними перепадами висот. Проектування елементів інженерної підготовки і захисту території треба проводити у складі заходів щодо організації рельєфу і відведення стоку поверхневих вод. У разі організації рельєфу треба передбачати зняття родючого шару ґрунту згідно з ГОСТ 17.5.3.06, влаштування місця для його тимчасового зберігання і захисту від забруднення. Під час проведення підсилення ґрунту на території використовують мінеральні ґрунти, а для рекультивації земель — верхні родючі шари ґрунту.

На території споруд інженерного захисту територій заборонено встановлення засобів зовнішньої реклами та інформації, влаштування майданчиків (дитячих, відпочинку, стоянок автомобілів тощо), будівництво будь-яких видів споруд, за виключенням безпосередньо споруд та будинків інженерного захисту територій та таких, що мають відношення до їх обслуговування та експлуатації.

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

РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ

3.1. Рекомендації розміщення місць зберігання автомобілів та зупинок громадського транспорту

Стоянки для легкових автомобілів влаштовуються біля громадських будівель відокремлено від вулиць та проїздів. Пропонується влаштувати місця для зберігання автомобілів мешканців прилеглих будинків шляхом використання внутрішньо-дворового простору. Проектування місць зберігання автомобілів регулюється згідно ДБН В.2.3-15:2007 “Споруди транспорту Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів”.

На території наявні 2 зупинки громадського транспорту. Проектування нових та переобладнання існуючих зупинок громадського транспорту регулюється згідно ДБН В.2.3-218-550:2010 “Споруди транспорту. Автомобільні дороги. Зупинки маршрутного транспорту”.

3.2. Рекомендації транспортного, пішохідного руху, велоінфраструктури

Наявна система транспортних і пішохідних зв'язків задовольняє існуючу інтенсивність автомобільних і пішохідних потоків. Однак, у зв'язку зі зношеністю покриттів якість обслуговування знижується. Пропонується при можливості запроваджувати інноваційні технології, а саме — проникні покриття, асфальтобетонні покриття з використанням синтетичних в'язучих, бетонні покриття.

Вибір форми організації велосипедного руху в залежності від категорії вулиці визначається з таблиці 5.10 ДБН В.2.3-5:2018 “Вулиці та дороги населених пунктів”. Передбачається створення велоінфраструктури на магістральних вулицях міського та районного значення. На житлових вулицях можливий змішаний рух на проїжджій частині. Стоянки для тимчасового короткочасного та тривалого зберігання велосипедів влаштовують біля об'єктів масового відвідування (школи, коледжі, університети тощо).

3.3. Обмеження і умови встановлення та оздоблення малих архітектурних форм, тимчасових споруд, пам'ятників

Встановлені рекомендації щодо розміщення, оздоблення та вирішення малих архітектурних форм (далі – МАФ) є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності земельних ділянок, на яких вони розміщуються, і є розробленими відповідно до Правил благоустрою міста. Порядок утримання МАФ визначається Правилами благоустрою міста.

Малі архітектурні форми – тимчасові споруди (далі - ТС), тобто кіоски, павільйони, лотки тощо, призначені для продажу товарів чи обслуговування населення. ТС виготовляються з полегшених збірних конструкцій та встановлюється без улаштування заглибленого фундаменту. Під стаціонарними ТС (стаціонарні МАФ) слід розуміти такі, що розміщуються на одному місці постійно в будь-яку пору року, мають фундамент і не можуть бути відновлені на іншому місці після демонтажу без використання сторонніх ресурсів. Під легкозбірними ТС (легкозбирні МАФ) слід розуміти такі, що не мають

фундаменту і працюють лише в певну пору року, та можуть легко бути демонтовані та зібрані в іншому місці без використання сторонніх ресурсів. Під переносними ТС (переносні МАФ) слід розуміти такі, що виготовлені з нестійких матеріалів і використовуються здебільшого лише у світловий день, при цьому монтуються вранці і розбираються ввечері.

Під торговельними ТС слід розуміти такі, з яких відбувається продаж товарів. Під обслуговуючими ТС слід розуміти такі, в яких відбувається обслуговування населення. Малі архітектурні форми та тимчасові споруди, які розміщені (встановлені або збудовані) без відповідної, оформленої в установленому порядку дозвільної документації, з відхиленням від проекту, вважаються самочинно розміщеними малими архітектурними формами та тимчасовими спорудами і підлягають демонтажу за кошти особи, що здійснила встановлення. Встановлюватися можуть лише такі МАФ, які мають повний пакет проектно-дозвільної документації. Кількість встановлених МАФ має відповідати регламентним документам. При розміщенні МАФ поруч з вже існуючими, слід вирішувати її конструктивно у відповідності до них. Розміщення МАФ має відбуватися в місцях, де вони не створюють перешкод для користування іншими елементами міського середовища і де їх розміщення є функціонально виправданим. Такі МАФ, як громадські вбиральні, мають бути розташованими в місцях доступних, однак таких, які не є помітними. Розміщення переносних МАФ дозволяється лише тимчасово, під час проведення урочистостей, і лише за окремими дозволами і в таких місцях, що не заважають руху великої кількості пішоходів.

Кількість МАФ має бути рівною чи меншою за граничну кількість, встановлену регламентними документами які встановлюються місцевою владою.

Забороняється розміщення МАФ:

- які не мають проектно-дозвільної документації, або в місцях, не передбачених наданою їм дозвільною документацією;
- які постійно змінюють зовнішній вигляд будівель чи споруд, у вигляді прибудов до них;
- в місцях, де вони перешкоджають сприйняттю фасадів пам'яток архітектури та культурної спадщини;
- в місцях, де вони або їхні користувачі можуть створити перешкоди для руху пішоходів;
- в місцях, де вони створюють дискомфорт для населення;
- без належного освітлення в темний час доби.

3.4. Рекомендації розміщення освітлення і підсвічування, оздоблення, зовнішньої реклами та інформації

Встановлені рекомендації щодо розміщення та оздоблення елементів освітлення і підсвічування є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності будівель, споруд, об'єктів чи земельних ділянок, на яких вони розміщуються. Порядок утримання елементів освітлення і підсвічування реалізується відповідно до Державних будівельних норм України (ДБН В.2.5-28-2006) "Природне і штучне освітлення", галузевих комунальних норм України "Виробничі показники часу з поточного ремонту та обслуговування

об'єктів зовнішнього освітлення" (ГКН 02.08-008-2002), наказу Держжитлокомунгоспу від 17.05.2005 N 76 "Про затвердження правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій". Рівень освітлення вулиць, доріг, площ і внутрішньоквартальних проїздів здійснюється згідно з нормативними документами (ДБН В.2.5-28-2006, п. 4.28 -4.66, табл. N 13 -16, 18 -22)

Встановлені рекомендації щодо розміщення, оздоблення та вирішення зовнішньої реклами є обов'язковими для використання на всій території міста , незалежно від відомчої належності будівель, споруд, об'єктів чи земельних ділянок, на яких вона розміщується.

Розміщувати дозволяється лише атестоване рекламне обладнання. Атестоване рекламне обладнання набуває категорії, що дозволяє використовувати його у міських зонах відповідних категорій. Великогабаритна реклама може встановлюватися лише в тих випадках, коли вона не руйнує існуючого міського середовища.

Реклама має встановлюватися таким чином, щоб не порушувати візуальної та конструктивної єдності будівель та споруд. При розміщенні рекламоносія поруч з вже існуючими, слід вирішувати його конструктивно у відповідності до них.

Кількість встановленої реклами має відповідати регламентним документам. Необхідним є розміщення достатньої кількості зовнішньої інформації для орієнтуванні людини в просторі

Рекламоносії забороняється розміщувати:

- на пам'ятках архітектури, містобудування;
- на інших об'єктах культурної спадщини;
- на храмах;
- в зонах впливу вказаних об'єктів без дозволу Головного управління охорони культурної спадщини;
- у місцях, де вона заважає сприйняттю дорожніх знаків;
- у місцях, де вона заважає сприйняттю вже існуючих рекламоносіїв;
- в місцях, де вони створюють перешкоди для руху пішоходів;
- таким чином, що вони закривають значну частину фасаду будівлі;
- у вигляді конструктивних прибудов до існуючих будівель чи споруд.

3.5. Рекомендації щодо розміщення майданчиків

Площа та розміщення майданчиків для роздільного збору твердих побутових підходів приймається згідно таблиці 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".

Пропонується розробити комплексну програму по встановленню сучасних підземних смітників на території міста. Вони є практичним і екологічним рішенням. Пропонується встановлення всередині житлового кварталу, вони збережуть архітектуру та створюють комфортні умови для мешканців. Кожен такий контейнер пропонується оснащувати лазерним датчиком заповнення сміттям та GPRS- модемом для диспетчеризації логістики. Це дозволяє вчасно реагувати на наповненість контейнерів та оптимізувати логістику вивозу сміття.

Розрахунок нормативних площ майданчиків приймається згідно таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".

Майданчики	м ² /особу	м ²
Для ігор дітей дошкільного і молодшого віку	0,7	819
Для відпочинку дорослого населення	0,2	234
Для тимчасової стоянки автомобілів	0,15 (м ² /кв.)	67,50
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	117
Для занять фізкультурою	2,0/0,2	2340/234
Для збирання побутових відходів	0,07 — наземні 0,03 — підземні	81,39 35,1
Для вихову домашніх тварин	0,3	351

3.6. 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.

Зберігаються зелені насадження, що розміщені вздовж території вулиць в парках та скверах та представлені лінійною посадкою алейних дерев та груповими посадками кущів і дерев. 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.

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.

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

Детальний план території не підлягає експертизі.