

№ 5 Сесія

**ЧЕРКАСЬКА РАЙОННА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Відділ містобудування та архітектури

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ

07.09.2022

м. Черкаси

№ 5

Засідання архітектурно-містобудівної ради при відділі містобудування та архітектури Черкаської районної державної адміністрації

Голова комісії – ТЕМЧЕНКО Наталія
Секретар – ПОЧИНОК Оксана

Присутні члени комісії: БОЛОТОВ Віктор, БОНДАРЕНКО Владислав, ДЕМ'ЯНЕНКО Сергій, КОЛЯДА Іван, КОНДРАДСЬКИЙ Леонід, НІКОЛЕНКО Анатолій, СОРОКІН Роман, СУХОВИЙ Микола, ТВЕРДОХЛІБ Лариса, ЧЕБЕРЯК Юрій, ЧЕБЕРЯК Богдан, ЧЕКАЛЕНКО Валерій, ШВЕЦЬ Валентин, ЩЕРБИНА Володимир

Запрошені: БАДІЯ Яна – юрист Управління культури та охорони культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації; БРАУНЕР Сергій - начальник управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин Смілянської міської ради Черкаського району Черкаської області; ГУЛЯЄВА Оксана - начальник відділу екологічного супроводу реалізації проектів ПрАТ „УКРГІДРОЕНЕРГО“; ДИВНИЧ Микола – представник інвестора детального плану території частини території в адміністративних межах Білозірської сільської ради Черкаського району Черкаської області під розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (кадастровий номер земельної ділянки 7124981000.01.004.0585); ІЛЬЧЕНКО Ірина - начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Червонослобідської сільської ради Черкаського району Черкаської області; КАЛАНДИРЕЦЬ Артем – спеціаліст Управління культури та охорони культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації; КОВАЛЬОВ Руслан - начальник відділу реалізації проекту „Будівництво Канівської ГАЕС ПрАТ „УКРГІДРОЕНЕРГО“; КОЛЕСНИК Юрій - представник інвестора детального плану території частини території с. Білозір'я по пров. Ткаченка, 4 Черкаського району Черкаської області; МІЩУК Володимир - голова Білозірської сільської ради Черкаського району Черкаської області; СИНЕНКО В'ячеслав - заступник директора філії „Канівська ГАЕС“ за проектом „Будівництво Канівської ГАЕС ПрАТ „УКРГІДРОЕНЕРГО“; СМОЛІН Андрій – представник інвестора частини території по вул. захисників України в м. Сміла Черкаської області для розміщення та експлуатації базової станції стільникового зв'язку ПрАТ „Київстар“; СОКИРПА Юлія – в.о. начальника управління державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного управління Держпродспоживслужби у Черкаській області; СТОРОЖЕНКО Максим – представник інвестора детального плану території, обмеженої вул. Мазура, вул.Решіна та багатоквартирного житловою

забудовою у м. Сміла Черкаської області; СУЛТАНОВА Ліна – представник інвестора детального плану території частини території с. Червона Слобода Черкаського району Черкаської області по вул. Лілі Іделя, 76 а в межах земельної ділянки площею 0,05 га кадастровий номер: 7124989000:02:004:1317; ШТЕФАН Олена – голова Бобрицької сільської ради Черкаського району Черкаської області.

Порядок денний:

1) Розгляд проекту „Детальний план території зі зміною цільового призначення земельних ділянок для розміщення об'єкту будівництва Канівської ГАЕС, що розташовані в адміністративних межах Бобрицької сільської ради Черкаського району Черкаської області (за межами населених пунктів)“;

Проектувальник: КПВАШП „ОБЛАРХБЮРО“ Черкаської обласної ради;

Доповідач: ГАП КОЛЯДА Іван Володимирович;

Представники замовника: голова Бобрицької сільської ради Черкаського району Черкаської області ШТЕФАН Олена Василівна;

Представник інвестора: заступник директора філії „Канівська ГАЕС“ за проектом „Будівництво Канівської ГАЕС ПрАТ „УКРГІДРОЕНЕРГО“ СИНЕНКО В'ячеслав Іванович;

начальник відділу реалізації проекту „Будівництво Канівської ГАЕС ПрАТ „УКРГІДРОЕНЕРГО“ КОВАЛЬОВ Руслан Валерійович;

начальник відділу екологічного супроводу реалізації проектів ПрАТ „УКРГІДРОЕНЕРГО“ ГУЛЯЄВА Оксана Олександрівна;

2) Розгляд проекту „Детальний план території частини території с. Білозір'я по пров. Ікаченка, 4 Черкаського району Черкаської області“;

Проектувальник: ФОП ЧЕБЕРЯК Юрій Вікторович;

Доповідач: ГАП ЧЕБЕРЯК Юрій Вікторович;

Представники замовника: голова Білозірської сільської ради Черкаського району Черкаської області МІЦУК Володимир Павлович;

Представник інвестора: КОЛЕСНИК Юрій Миколайович.

3) Розгляд проекту „Детальний план території частини території в адміністративних межах Білозірської сільської ради Черкаського району Черкаської області під розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (кадастровий номер земельної ділянки 7124981000:01:004:0585)“;

Проектувальник: КПВАПП „АРХБЮРО“ Черкаської районної ради;

Доповідач: ГАП ТВЕРДОХЛІБ Лариса Олександрівна;

Представники замовника: голова Білозірської сільської ради Черкаського району Черкаської області МІЦУК Володимир Павлович;

Представник інвестора: ДИВНИЧ Микола Петрович.

4) Розгляд проекту „Детальний план території частини території по вул. Захисників України в м. Сміла Черкаської області для розміщення та експлуатації базової станції стільникового зв'язку ПрАТ „Київстар”;

Проектувальник: КПВАПП „АРХБЮРО“ Черкаської районної ради;

Доповідач: ГАП ТВЕРДОХЛІБ Лариса Олександрівна;

Представники замовника: начальник управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин Смілянської міської ради Черкаського району Черкаської області БРАУНЕР Сергій Миколайович;

Представник інвестора: представник ПрАТ „Київстар“ СМОЛІН Андрій Юрійович;

5) Розгляд проекту „Детальний план території, обмеженої вул. Мазура, вул.Репіна та багатоквартирного житловою забудовою у м. Сміла Черкаської області”;

Проектувальник: приватне підприємство „АРХІ - ПРОЕКТ”;

Доповідач: ГАП ЧЕБЕРЯК Юрій Вікторович;

Представники замовника: начальник управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин Смілянської міської ради Черкаського району Черкаської області БРАУНЕР Сергій Миколайович;

Представник інвестора: СТОРОЖЕНКО Максим Васильович;

6) Розгляд проекту „Детальний план території частини території с. Червона Слобода Черкаського району Черкаської області по вул. Іллі Іделя, 76 а в межах земельної ділянки площею 0,05 га кадастровий номер: 7124989000:02:004:1317”;

Проектувальник: КПВАПП „АРХБЮРО“ Черкаської районної ради;

Доповідач: ГАП ТВЕРДОХЛІБ Лариса Олександрівна;

Представники замовника: начальник відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Червонослобідської сільської ради Черкаського району Черкаської області ІЛЬЧЕНКО Ірина Сергіївна;

Представник інвестора: ФОП СУЛТАНОВА Ліна МИХАЙЛІВНА.

5. СЛУХАЛИ:

ЧЕБЕРЯКА Юрія, директора ТОВ „Черкасархпроект”, який поінформував, що детальний план території, обмеженої вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу.

Ділянка проектування детального плану розташована в південно-західній частині м. Сміла в районі житлової багатоквартирної забудови. На даний час земельна ділянка вільна від забудови. Детальним планом території розглядається можливість розміщення гаражно-будівельного кооперативу та іншої забудови.

Загальна площа в межах ДПТ становить орієнтовно 1,5 га.

З півночі ділянка, на якій пропонується розмістити до 50 гаражів, межує з земельною ділянкою ринку (0,1569га), ділянкою на якій знаходяться магазини, з заходу з вул. Мазура, зі сходу та півдня земельна ділянка межує з прибудинковою територією 9-ти поверхового будинку по вул. Мазура.

Проектом передбачається розміщення гаражно-будівельного кооперативу, реконструкцію з добудовою до існуючої будівлі магазину кондитерської з магазином та формування земельних ділянок для них.

Проектна забудова вільної території не здійснює негативний вплив на існуючі житлові та громадські будівлі враховуючи ССЗ, що створює 50 гаражів (10-15м) та кондитерська (50м).

Територія має сформовані елементи інженерного забезпечення. До існуючого магазину прокладено мережі водопостачання, водовідведення, електроенергії.

На підставі комплексної оцінки території можна зробити наступні висновки:

- в межах території детального плану можливо перелбачити будівництво 50 гаражів та реконструкцію магазинів з добудовами;

- на території є зелені насадження які необхідно максимально зберегти;

- об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення не виявлені.

Мета – отримання містобудівних умов та обмежень.

ВИСТУПИЛИ: Віктор БОЛОТОВ, Роман СОРОКІН

В ході обговорення уточнювалась санітарно – захисна зона та необхідність будівництва однотипних гаражів.

ВИРІШИЛИ:

Погодити проект детального плану території, обмеженої вул. Мазура, вул.Репіна та багатоквартирного житловою забудовою у м. Сміла Черкаської області⁴⁴.

Голова комісії

Секретар

Згідно з оригіналом

Секретар

07.09.2022



Наталія ТЕМЧЕНКО

Оксана ПОЧИНОК

Оксана ПОЧИНОК



СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ, РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН МІСТА

бульвар графа О. Бобринського, 2, м. Сміла, Черкаська обл., 20701, тел. (04733) 2-05-98, 2-47-97,
E-mail: uarzzv@ukr.net Код ЄДРПОУ 34690653

19 2 2019 № Р1/В-1 На № _____ від _____

Начальнику відділу містобудування та
архітектури Черкаської районної
державної адміністрації
Наталії ТЕМЧЕНКО

Прошу розглянути на засіданні архітектурно-містобудівної ради проект
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ, обмеженої вул. Мазура, вул. Рєпіна
та багатоквартирною житловою забудовою у м. Сміла Черкаської області.

Проектувальник: приватне підприємство "Архі-Проект".
Доповідач: Чеберяк Ю.В. – головний архітектор проекту.

Начальник управління

Сергій БРАУНЕР

М.П.



СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

XXV СЕСІЯ

РІШЕННЯ

17.09.2021

№ 25-2/VIII

Про розроблення детального плану території, обмеженої вул. Мазура, вул. Рєпіна та багатоквартирною житловою забудовою у м. Сміла Черкаської області

Відповідно до п. 34 ч. 1 ст. 26, п. 3 ч. 4 ст. 42, ч. 1 ст. 59 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР "Про місцеве самоврядування в Україні", ст. 8, ст. 10, ч. 1 ст. 16, ст. 19 Закону України від 17.02.2011 № 3038-VI "Про регулювання містобудівної діяльності", Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 № 290 "Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації", постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 555 "Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні", розглянувши звернення обслуговуючого кооперативу «Вікторія-Сміла», з метою визначення планувальної організації та розвитку частини території міста, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розробити детальний план території, обмеженої вул. Мазура, вул. Рєпіна та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу.

2. Визначити замовником розроблення детального плану території управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста.

3. Управлінню архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста:

3.1 Оприлюднити дане рішення.

3.2 Забезпечити проведення громадського обговорення проекту детального плану відповідно до вимог діючого законодавства.



ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ
Канцелярського відділу забезпечення
роботи міської ради
Михайло *Михайло*
17.09.2021

3.3 Розроблений у встановленому законодавством порядку проект містобудівної документації подати на затвердження міській раді.

4. Фінансування робіт з планування території здійснити за рахунок коштів місцевого бюджету або інших джерел не заборонених законом.

5. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 25.04.2019 № 97-113/VII «Про розроблення детального плану частини території м. Сміла по вул. Мазура».

6. Організацію виконання рішення покласти на управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста.

7. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря міської ради, постійну комісію міської ради з питань земельних відносин та містобудування, екології та раціонального природокористування.

Міський голова

Сергій АНАНКО



ПОГОДЖЕНО

Секретар міської ради

Юрій СТУДАНС

Постійна комісія міської ради з питань земельних відносин та містобудування, екології та раціонального природокористування

Роман ГРУША

Юридичний відділ

Оксана СІЛКО

Начальник управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста

Михайло КЛИМЕНКО

ПОГОДЖЕНО

ПП «АРХІ-ПРОЕКТ»
директор




Л.М. Браунер
(Ім'я, прізвище)
« » 2022 р.




ЗАТВЕРДЖЕНО

Міський голова



С.В. Ананко
(Ім'я, прізвище)
« » 2022 р.



Завдання

**про розроблення детального плану території, обмеженою вул. Мазура,
вул. Репіна та багатоквартирною житловою забудовою з метою
розміщення гаражно-будівельного кооперативу**
(повна назва містобудівної документації)

| №п/п | Складова завдання | Зміст |
|------|--|---|
| 1 | Підстава для проектування | Рішення XXV сесії Смілянської міської ради №25-2/VIII від 17.09.2021 року «Про розроблення детального плану території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна та багатоквартирною житловою забудовою у м. Сміла Черкаської області» |
| 2 | Замовник розроблення детального плану | Смілянська міська рада, управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста |
| 3 | Розробник детального плану | Приватне підприємство «АРХІ-ПРОЕКТ» 20700, Черкаська область, м. Сміла, вул. Соборна, 91-б тел. 0965203380, 0504163459 e-mail: archi-proekt@ukr.net |
| 4 | Строк виконання детального плану | Згідно договору на проектні роботи від 14 лютого 2022 року №02-22. Терміни виконання ДПТ коригуються в залежності від режиму фінансування роботи з боку Замовника (або з інших джерел не заборонених законом) |
| 5 | Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи | Один етап |
| 6 | Строк першого та розрахункового етапів проекту | Згідно договору на проектні роботи |

| | | |
|----|--|--|
| 7 | Мета розроблення детального плану | <ul style="list-style-type: none"> • уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови земельної ділянки обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна та багатоквартирною житловою забудовою; • уточнення в більшому масштабі положень генерального плану м. Сміли в цій його частині; • забезпечення комплексності забудови території; • обґрунтування можливості розташування на території проектування будівлі обслуговування автомобілів; • визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарними нормами. |
| 8 | Графічні матеріали із зазначенням масштабу | <ol style="list-style-type: none"> 1. Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту М 1:25000 2. План існуючого використання території, поєднаний з опорним планом М 1:2000 3. Проектний план поєднаний зі схемою планувальних обмежень планом червоних ліній М1:500, схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:500. 4. Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:500.Креслення поперечних профілів М 1:200. |
| 9 | Склад текстових матеріалів | |
| 10 | Перелік основних техніко-економічних показників | Загальна площа території розробки орієнтовно складає 0,7 га. Інші показники визначити проектом. |
| 11 | Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів | Інженерне забезпечення об'єкта, що проектується, провести у відповідності до технічних умов. Комплексне вирішення питання забезпечення функціональних зв'язків між об'єктом, що проектується та оточуючою інфраструктурою |
| 12 | Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні | Вимоги відсутні |
| 13 | Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа | Рішення XXV сесії Смілянської міської ради №25-2/VIII від 17.09.2021року «Про розроблення детального плану території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна та багатоквартирною житловою забудовою у м. Сміла Черкаської області»;завдання про розроблення детального плану території, топографо-геодезична зйомка М 1:500 та |

| | | |
|----|--|---|
| | | інші вихідні дані надані замовником |
| 14 | Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану | Вимоги відсутні |
| 15 | Вимоги щодо забезпечення державних інтересів | Вимоги відсутні |
| 16 | Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням) | Вимоги відсутні |
| 17 | Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту чи графічних матеріалів (за наявності) | Виконати фотофіксацію території |
| 18 | Перелік та кількість примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення | Матеріали детального плану території видати у 2-х примірниках |
| 19 | Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях | Формати jpg,PDF, dwg |
| 20 | Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій | Система координат СК2000. |
| 21 | Додаткові вимоги | Відсутні |

В.о.начальника управління архітектури,

регулювання забудови та земельних відносин міста

І.П.Самойленко

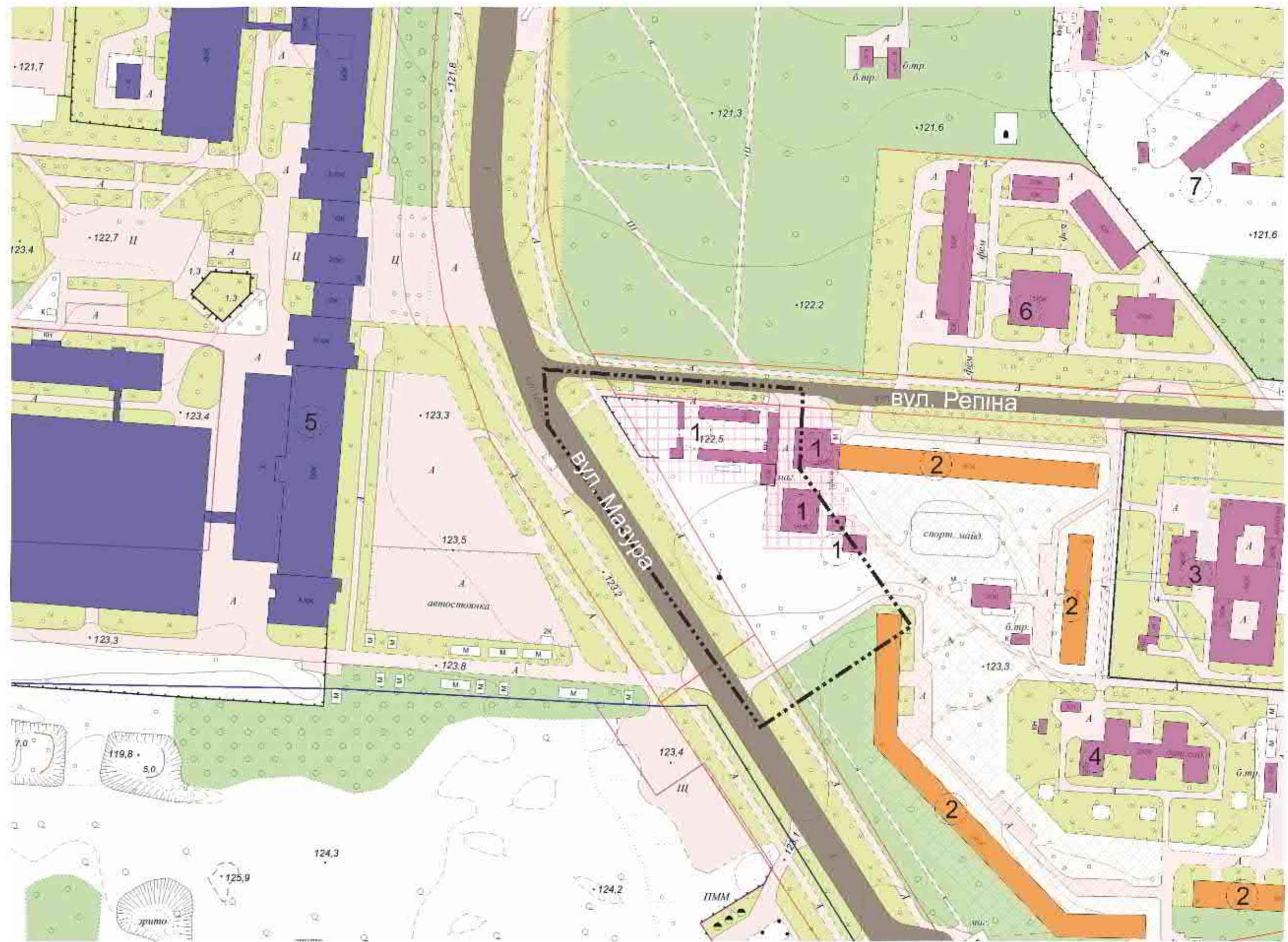
Головний архітектор
проекту
(підпис, ім'я, прізвище)

Ю.В.Чеберяк

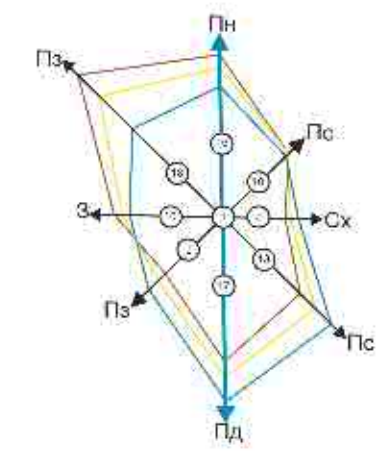
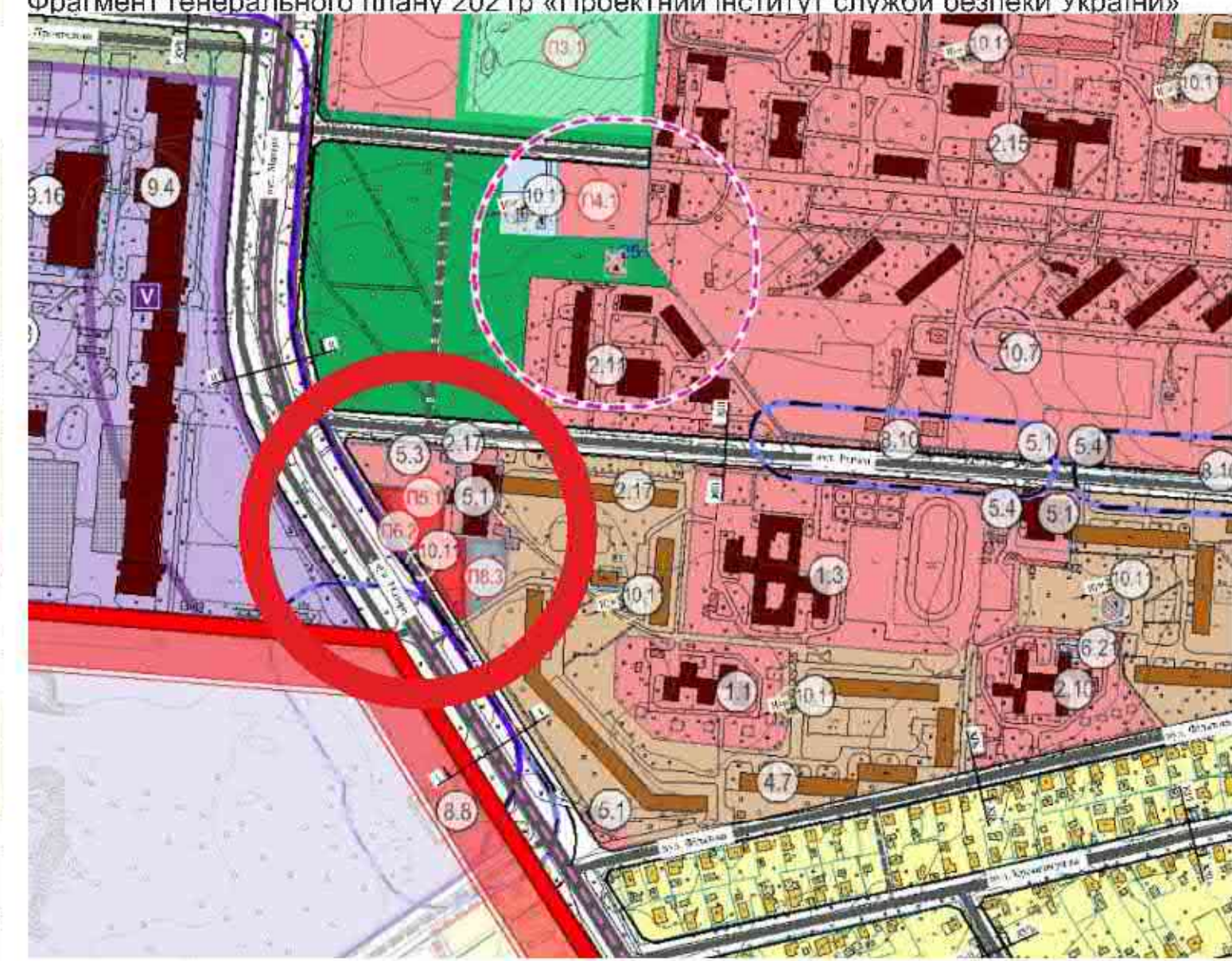


Детальний план території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу.

План існуючого використання території, поєднаний з опорним планом



Фрагмент генерального плану 2021р «Проектний інститут служби безпеки України»



- межі :**
- межі земельної ділянки
 - межі території розробки
 - межі вулиць (червоні лінії)
- вулиці та дороги :**
- вулиці
 - під'їзні дороги

- територія :**
- територія озеленення
 - територія громадської забудови
 - територія садибної забудови
 - територія багатоквартирної забудови
- будівлі та споруди :**
- існуючі будівлі(житл, гром, пром)
 - проектні будівлі

- ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД**
- Будівлі торгівлі
 - Багатоповерхові багатоквартирні будинки
 - Школа
 - Дитячий садок
 - Бувший радіоприладний завод
 - Бувша медсанчастина РПЗ
 - Обласна психлікарня

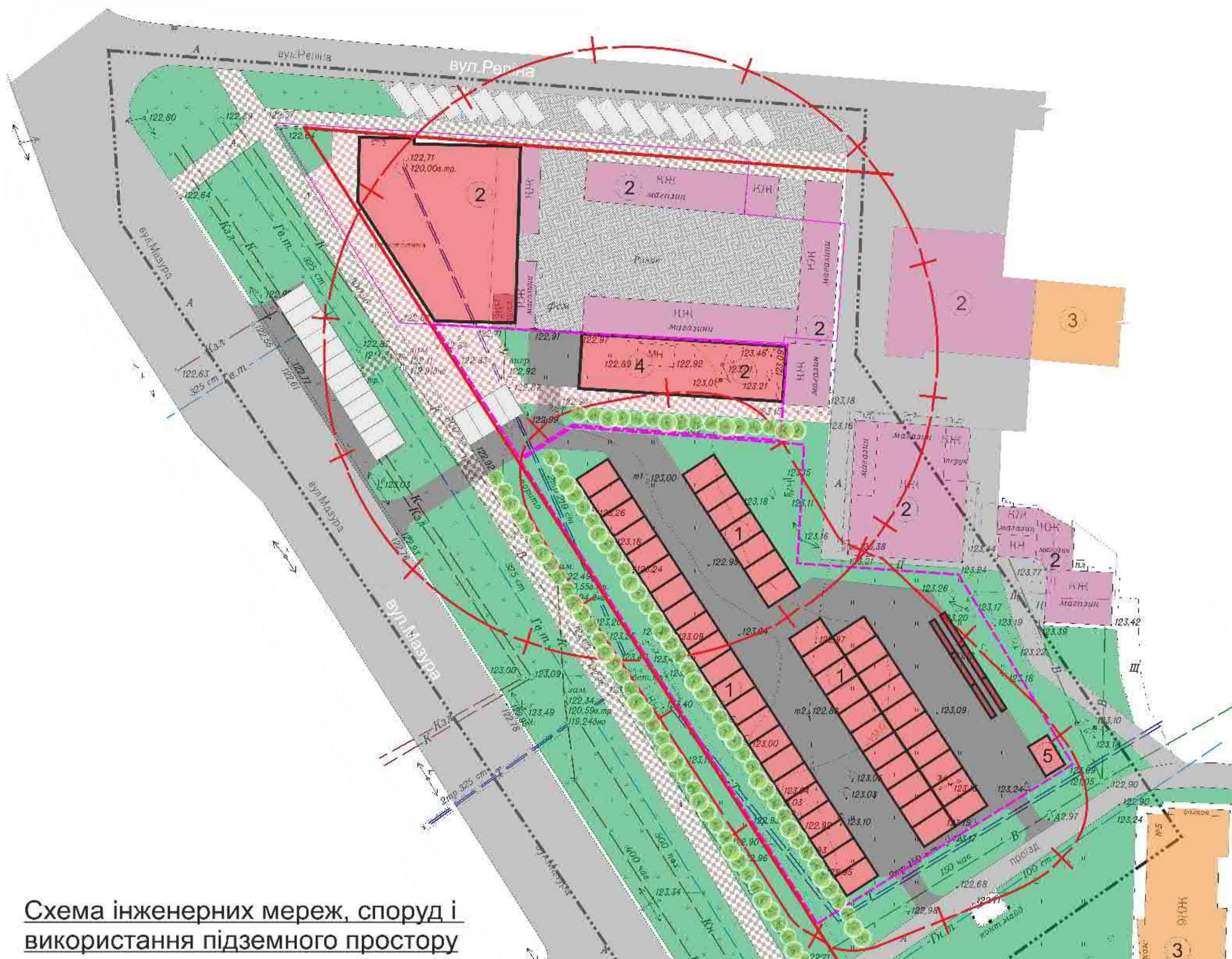
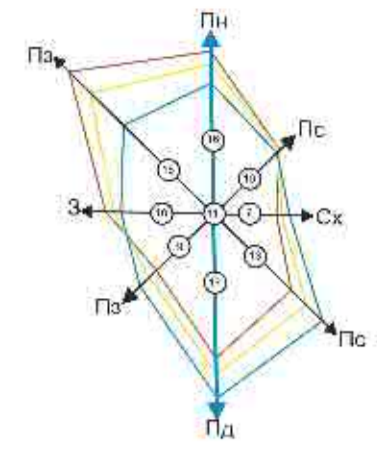
- ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ:**
- Громадських центрів (закладів освіти, культури, торгівлі, харчування та ін.)
- ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ:**
- Садибної
 - Багатоквартирної
- КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКОЇ:**
- Комунально-складської забудови
 - Інженерних споруд
 - Підприємств для обслуговування та зберігання транспортних засобів
- 8. ОБ'ЄКТИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ:**
- П8.1 ТРАНСПОРТНО-ЛОГІСТИЧНА БАЗА (КОМПЛЕКС)
 - П8.2 АВТОЗАПРАВНА СТАНЦІЯ
 - П8.3 АВТОГАРАЖНИЙ КООПЕРАТИВ

| | | | | | |
|---|--------|------|--------|------------------------------|------|
| 07-02/22 - ДПТ | | | | | |
| Детальний план території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу. | | | | | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | № док. | Підпис | Дата |
| ГАП | Ч | Б | | Ч | |
| Розробив | Ч | Б | | Ч | |
| Перевірив | | | | | |
| Норм.конт | | | | | |
| М 1:1000 | | | | ПП "Архі-проект" м. Сміла | |



Детальний план території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу.

Проектний план, поєднаний зі схемою планувальних обмежень План червоних ліній



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- території :
- територія громадської забудови
 - територія багатоквартирної забудови
 - територія садибної забудови (реконструкція)
 - територія озеленення

будівлі та споруди :

- існуючі будівлі (житл., гром.)
- проектні будівлі

межі :

- межі земельної ділянки
- межі проектною земельної ділянки
- межі території розробки
- межі вулиць (червоні лінії)
- межі СЗЗ

вулиці та дороги :

- проїзджа частина вулиці
- під'їзні дороги
- тротуар

мережі з охор. зонами

- гв газопостачання (7м високій.)
- в водопостачання (5м)
- електростачання (2м 0,4кВ.)
- електростачання (0,6м 10кВ.)
- водовідведення (3м)
- теплопостачання (2м)

ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

1. Гаражно-будівельний кооператив
2. Будівля торгівлі
3. Багатопверховий житловий будинок
4. Кондитерська
5. Адміністративно господарська будівля

Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору

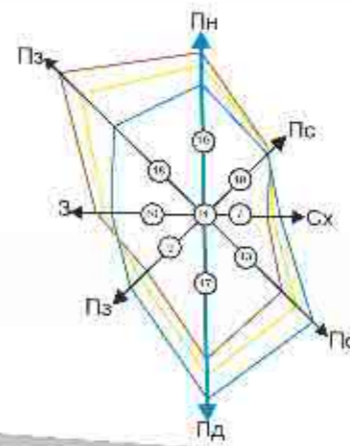


| 07-02/22 - ДПТ | | | | | |
|--|------------|------|--------|------------------------------|------|
| Зм. | Кільк. | Арк. | № док. | Підпис | Дата |
| ГАП | Чеберяк ЮВ | | | | |
| Розробник | Чеберяк ЮВ | | | | |
| Перевірив | | | | | |
| Норм. конт. | | | | | |
| Проектний план, поєднаний зі схемою планувальних обмежень План чер. ліній Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору | | | | | |
| М 1:500 | | | | ПП "Архі-проект" м. Сміла | |



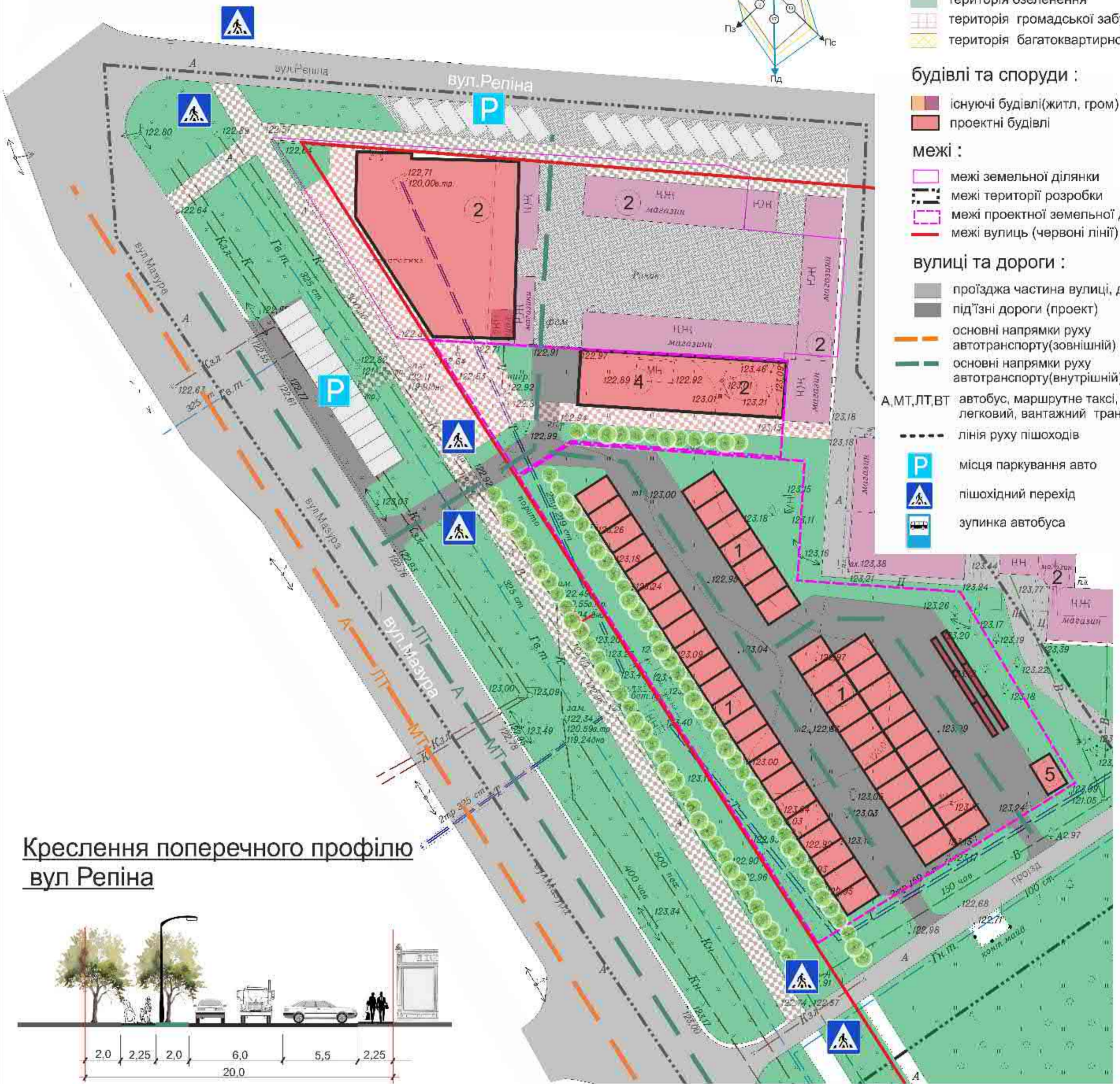
Детальний план території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу.

Схема організації руху транспорту і пішоходів

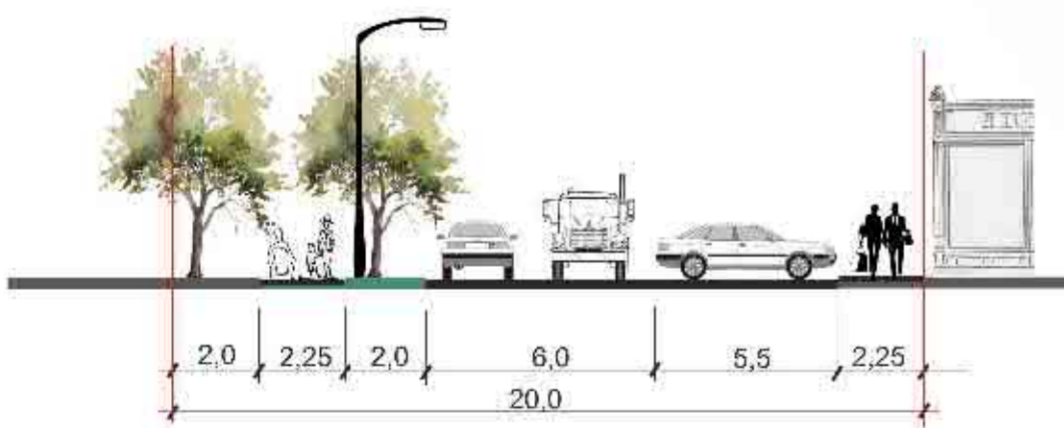


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

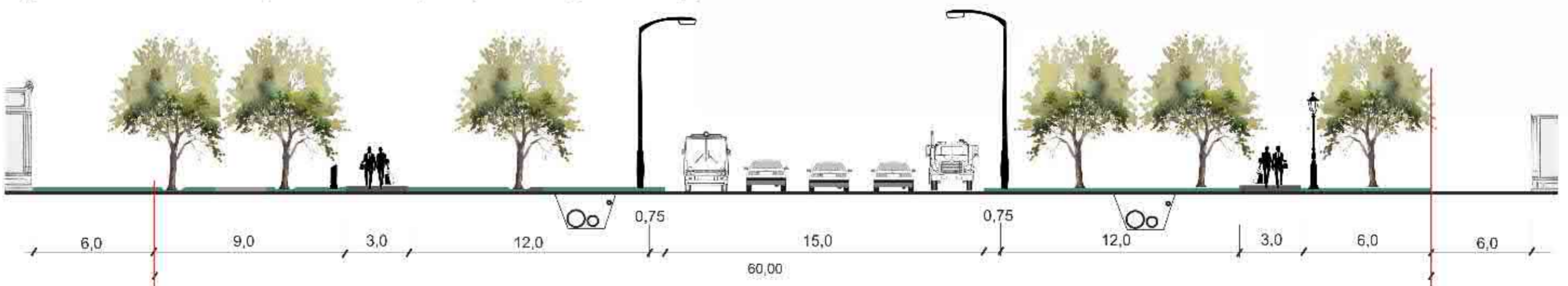
- території :**
- територія озеленення
 - територія громадської забудови
 - територія багатоквартирної забудови
- будівлі та споруди :**
- існуючі будівлі(житл, гром)
 - проектні будівлі
- межі :**
- межі земельної ділянки
 - межі території розробки
 - межі проектною земельною ділянкою
 - межі вулиць (червоні лінії)
- вулиці та дороги :**
- проїздна частина вулиці, дороги
 - під'їзні дороги (проект)
 - основні напрямки руху автотранспорту(зовнішній)
 - основні напрямки руху автотранспорту(внутрішній)
- А, МТ, ЛТ, ВТ** автобус, маршрутне таксі, легковий, вантажний транспорт
- лінія руху пішоходів
- P** місця паркування авто
- пішохідний перехід
- зупинка автобуса



Креслення поперечного профілю вул Репіна



Креслення поперечного профілю вул Мазура



ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

1. Гаражно-будівельний кооператив
2. Будівля торгівлі
3. Багатоповерховий житловий будинок
4. Кондитерська
5. Адміністративно господарська будівля

| 07-02/22 - ДПТ | | | | | |
|---|------------|------|---------------------------|--------|---------|
| Зм. | Кільк. | Арк. | № док. | Підпис | Дата |
| ГАП | Чеберяк ЮВ | | | | |
| Розробив | Чеберяк ЮВ | | | | |
| Перевірив | | | | | |
| Норм.конт | | | | | |
| Детальний план території, обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу. | | | | | |
| Схема організації руху транспорту і пішоходів | | | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| Креслення поперечного профілю вулиці | | | P | 4 | 4 |
| М 1:500 | | | ПП "Архі-проект" м. Сміла | | |



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

обмеженою вул. Мазура, вул. Репіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу.



| ЗМІСТ | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|---|--|------------|--|------|--|------|--|--------------|--|-------------------|-------|---------|
| Познач. | | Найменування | | | | | | | | Стор | | | | |
| 07-02/22-3 | | Зміст, вихідні дані | | | | | | | | | | | | |
| 07-02/22-С-ДПТ | | Склад детального плану | | | | | | | | | | | | |
| 07-02/22-ПЗ | | Пояснювальна записка. | | | | | | | | | | | | |
| 07-02/22 | | Запис про дотримання вимог, державних норм, правил, інструкцій, стандартів | | | | | | | | | | | | |
| 07-02/22-УП | | Учасники проектування | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 1 | | Вступ | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 2 | | Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 3 | | Стисла історична довідка | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 4 | | Оцінка існуючої ситуації | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 5 | | Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність) | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 6 | | Характеристика видів використання території | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 7 | | Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі, для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 8 | | Переважаючі супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 9 | | Основні принципи планувально-просторової організації території | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 10 | | Житловий фонд та розселення | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 11 | | Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 12 | | Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів та автостоянок | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 13 | | Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 14 | | Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 15 | | Комплексний благоустрій з організацією зелених зон | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 16 | | Містобудівні заходи щодо поліпшення довкілля | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 17 | | Заходи щодо реалізації детального плану території на етапі від трьох до семи років | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 18 | | Основні техніко-економічні показники проекту | | | | | | | | | | | | |
| Розділ 19 | | Порядок затвердження детального плану території | | | | | | | | | | | | |
| | | Вихідні дані | | | | | | | | | | | | |
| | | Графічні матеріали | | | | | | | | | | | | |
| | | Додатки | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 77-02/22 - 3 | | | | |
| | | Зм. | | Кіл. | | Арк. | | №Док | | Підпис | | Дата | | |
| Інв.№ ориг. | | ГАП | | Чеберяк ЮВ | | | | | | Зміст | | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| | | Розробив | | Чеберяк ЮВ | | | | | | | | ДПТ | 1 | |
| | | | | | | | | | | | | ПП "АРХІ-ПРОЕКТ". | | |

Погоджено

Взам.інв.№

Підпис і дата

СКЛАД ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

| № | Позначення | Найменування | Примітки |
|---|----------------|--|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | 07-02/22 - ПЗ | ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА | |
| | | ГРАФІЧНА ЧАСТИНА | |
| 1 | 07-02/22 - ДПТ | Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту М 1:25000 | |
| 2 | 07-02/22 - ДПТ | План існуючого використання території поєднаний з опорним планом М 1:1000 | |
| 3 | 07-02/22 - ДПТ | Проектний план поєднаний зі схемою планувальних обмежень. План червоних ліній М 1:500, Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 1:500 | |
| 4 | 07-02/22 - ДПТ | Схема організації руху транспорту та пішоходів М 1:500, креслення поперечного профілю вулиці. | |

| | | | |
|-----------|--|--|--|
| Погоджено | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | |
|-------------|---------------|------------|
| іnv.№ ориг. | Підпис и дата | Взам.інв.№ |
| | | |

| | | | | | | | | | |
|-----|------|------|------|--------|------|----------------------------------|-------------------|-------|---------|
| | | | | | | 07-02/ 22 – С - ДПТ | | | |
| Зм. | Кіл. | Арк. | №Док | Підпис | Дата | | | | |
| | | | | | | Склад детального плану території | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| | | | | | | | ДПТ | | |
| | | | | | | | ПП "АРХІ-ПРОЕКТ". | | |

| | | | |
|----------|------------|--|--|
| ГАП | Чеберяк ЮВ | | |
| Розробив | Чеберяк ЮВ | | |
| | | | |
| | | | |

Вихідні дані:

- рішення XXV сесії Смілянської міської ради № 25-2/VIII від 17.09.2021 року «Про розроблення детального плану території, обмеженої вул. Мазура, вул. Рєпіна, та багатоквартирною житловою забудовою з метою розміщення гаражно-будівельного кооперативу»;
- завдання на розроблення детального плану території;
- генеральний план м. Сміла, розроблений проектним інститутом служби безпеки України (м. Київ) у 2021 році
- матеріали топогеодезичного знімання М 1:500,
- результати натурних обстежень та контрольних обмірів;
- фотофіксація території.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

В проекті враховані вимоги:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- 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 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Детальний план території розроблено з метою:

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови;
- уточнення в більш крупному масштабі положень генерального плану м. Сміла в цій його частині;
- забезпечення комплексності забудови території розроблення ДПТ;
- уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови з метою формування земельних ділянок для розміщення гаражно-будівельного кооперативу та нового будівництва кондитерської з магазином, а також будівництво багатофункціональної будівлі на відведеній ділянці;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарними нормами.

Територія, яка розглядається, знаходиться в адміністративних межах м. Сміла в південно-західній його частині.

Як структурно – планувальний елемент, ділянка, що проектується, є складовою частиною сформованої території.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Розділ 2. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов

Місто Сміла – адміністративний, культурний, діловий та промисловий центр однойменного району, розташований на відстані 29 км від обласного центру – м. Черкаси та 185 км від м. Київ.

За своїми параметрами місто могло б виконувати роль центру міжрайонного рангу, однак, розміщення його поблизу Черкас, де сконцентровано основні об'єми закладів епізодичного обслуговування, дає підстави визначити Смілу, як центр районної системи розселення, в зону впливу якого потрапляє населення, яке проживає в Смілянському районі (Схема районного планування Черкаської області").

У Смілі знаходиться великий залізничний вузол, що з'єднує чотири напрямки: на Миронівку, на Золотоношу, на Знам'янку та на Помошну.

Свого часу місто сформувалось з декількох населених пунктів – м. Сміла, ст. ім. Т. Г. Шевченка, сіл Мала Яблунівка, Гречківка, Загребля, які знаходяться в місці злиття річок Тясмин та Сріблянка з річкою Ірдинь.

Планувально місто можна розділити на три великих райони – західний, східний та південний, які, в свою чергу, перетинаються залізничними магістралями Москва-Одеса та Київ-Знам'янка, які розрізають місто на південну та північну частини, ускладнюючи транспортні зв'язки між ними.

Через сельбищну територію міста проходять національні автомобільні дороги державного значення Київ - Знам'янка (Н-1) та Золотоноша -Черкаси - Сміла - Умань (Н-16). Великі виробничі території знаходяться в північно-західній, південно-західній, центральній частинах міста та в районі ст. ім. Т.Г. Шевченка.

Центр міста знаходиться в північно-східному районі міста в районі вулиць Незалежності, Соборної, Перемоги та родини Бобринських.

Розвиток господарського комплексу міста в діючому генеральному плані намічався виходячи з того, що Сміла зберігає функцію промислового,

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

транспортного центру області та адміністративно-господарського центру Смілянського району.

Період реалізації генерального плану співпав з перебудовою господарського комплексу країни, занепадом в економіці, що і пояснює те, що економіка міста не тільки не одержала розвитку, а навпаки, переживає дуже тяжкий період. 90-ті роки в історії міста, як і країни в цілому, відзначились економічною нестабільністю та занепадом.

Найбільше це позначилось на найголовнішій галузі економіки - приладобудуванні. Замість наміченого значного розвитку приладобудівного заводу (планувалось будівництво II черги підприємства) завод перестав існувати і розпався на окремі невеликі підприємства. Населення міста почало зменшуватись і на початок 2000 року становило 76,8 тис осіб, а на початок 2006 року - 68,8 тис. осіб.

Як показав містобудівний аналіз, за час, що пройшов з моменту розроблення попереднього генерального плану, планувальна структура міста та його функціональне зонування не зазнали кардинальних змін. Житлове будівництво велось незначними темпами, в основному, вибірково будувались садибні будинки в різних частинах міста. Великих об'ємів багатоквартирного багатоповерхового будівництва з освоєнням нових територій, намічених генеральним планом, побудовано не було.

Не було повністю завершене формування жодного мікрорайону багатоповерхової забудови в центральній та південно-східній частинах міста. В центральних районах велась лише вибіркова реконструкція дуже незначними об'ємами.

Крім основних ділянок, наведених вище, для розвитку міста також розглядалися окремі території в різних його частинах (ділянки садибної забудови в периферійних райони міста, які доцільно ущільнити з метою розміщення центрів обслуговування, інші озеленені території, окремі вільні від забудови території в існуючих межах міста та інші).

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Сьогодні, враховуючи територіальний дефіцит міста, для розміщення нових об'єктів житлового та громадського призначення, однією з найбільш актуальних задач є визначення та освоєння вільних територій.

По природно-кліматичним ознакам м. Сміла входить в підрайон Пів II-ої будівельно-кліматичної зони. Клімат помірно-континентальний.

Середньомісячна температура повітря в січні -6° / -8° .

Середньомісячна температура в липні $+19^{\circ}$ - 21° .

Температура самої холодної п'ятиденки -21° , вона є розрахунковою для опалення.

Середня температура опалювального сезону -10° , а тривалість його 183 доби.

Середня глибина промерзання ґрунту складає 63 см, максимальна до 125 см.

Середнє місячне випадання опадів 40-50 мм, річне – 534 мм.

Середні декадні рівні сніжного покриву на полях 7-9см, а середнє з найбільших декадних рівнів – 15см.

Середня місячна вологість повітря – 68%.

Найбільша швидкість вітру – 17м/с та 23м/с один раз в 15-20 років.

Переважаючий напрямок вітру в теплий період року – північно-західний та північний, в холодний період – південний.

Рельєф території спокійний.

Ґрунтоутворюючими породами є супісчані та суглинкові лесовидні породи.

Ґрунтовий покрив, в основному, представлений чорноземами, що мають середньосуглинистий склад.

Ґрунтовий та гумусований шари через низьку структурну міцність та значний вміст органіки підлягають проходці.

Суглинки наступних шарів мають просадочні властивості від додаткових навантажень (I тип).

В якості основи фундаментів можуть бути використані суглинки 3-7 шарів, при цьому необхідно передбачити протипросадочні заходи як в період

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

будівництва так і в період експлуатації будівель. Рекомендуються пальові фундаменти.

В гідрологічному відношенні район характеризується наявністю водоносного горизонту приуроченого до флювіальних та флювіогляцивальних відкладень на позначці 83-84 м.

Сейсмічність до 6 балів.

Ділянка проектування детального плану розташована в південно- західній частині м. Сміла в районі житлової багатоквартирної забудови. На даний час земельна ділянка вільна від забудови. Детальним планом території розглядається можливість розміщення гаражно-будівельного кооперативу та іншої забудови.

Соціально-економічні умови території, що розглядаються проектом – сприятливі.

Слід відзначити такі аспекти:

- територія розташована в межах населеного пункту, та межує з територією житлової багатоквартирної забудови, та землями загального користування вулиць Мазура та Рєпіна ;
- до особливостей території треба віднести зручне транспортне сполучення з іншими частинами міста.

Район проектування можна визначити перспективним для розвитку території.

Містобудівні умови також можна характеризувати як сприятливі. До них відносяться:

1. Територія проектування забезпечена під'їзним шляхом зі сторони вул. Мазура.
2. Ділянка проектування межує з іншими територіями, які не мають на неї негативного екологічного впливу.

Сейсмічність району до 6 балів.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Розділ 3. Стисла історична довідка.

Сміла – місто обласного підпорядкування Черкаської області, райцентр. Центральна частина міста розташована на лівому березі річки Тясмин (приток Дніпра), між її притокою Сріблянкою та Ірдинським болотом. Населення 68,7 тис. осіб (2011 рік).

1838 р. містечко успадкував граф Олексій Олексійович Бобринський (із 1856р у Смілі жив постійно), завдяки якому Сміла стала званою як осередок промисловості та центр великого землеволодіння з передовим сільським і лісовим господарством. Економічному, соціальному і культурному розвитку Сміли сприяли й нащадки О.О.Бобринського, які були власниками містечка до 1917 року. Серед смілянських заводів найбільшими були цукровий (заснований у 1838р), рафінадний (1839), і механічний (1840, виробляв обладнання для цукрової промисловості та сільськогосподарського господарства), У 1876р. повз Смілу пройшла залізниця Фастів – Знам'янка, яка згодом стала вузловою. Станційне селище злилося з містечком. 1847р у Смілі мешкало 4 тисячі жителів, 1910 – понад 29 тисяч. Значну частину мешканців становили євреї. Дослідження О.О.Бобринського зробили Смілу відомою серед археологів Російської імперії.

Радянську владу остаточно встановлено на початку січня 1920р. Із 1923р – райцентр. У 1926р. – Сміла дістала статус міста, із 1939р – місто обласного підпорядкування. Окупована гітлерівцями з 4 серпня 1941р до 29 січня 1944р. У радянський час тривав розвиток Сміли як значного промислового центру (машинобудування, харчова промисловість) і транспортного вузла.

Розділ 4. Оцінка існуючої ситуації

Загальна площа в межах ДПТ становить орієнтовно 1,5 га.

Детальний план розробляється на територію, яка знаходиться в адміністративних межах м. Сміла. На перший погляд територія, що розглядається, використовується не раціонально, тому пропонується розглянути можливість забудови вільних ділянок. З півночі ділянка, на якій

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

пропонується розмістити до 50 гаражів, межує з земельною ділянкою ринку (0,1569га), ділянкою на якій знаходяться магазини, з заходу з вул. Мазура, зі сходу та півдня земельна ділянка межує з прибудинковою територією 9-ти поверхового будинку по вул. Мазура.

Проектом передбачається розміщення гаражно-будівельного кооперативу, реконструкція з добудовою до існуючої будівлі магазину кондитерської з магазином та формування земельних ділянок для них. Будівництво багатофункціональної будівлі на території стоянки ринку.

Проектна забудова вільної території не здійснює негативний вплив на існуючі житлові та громадські будівлі враховуючи ССЗ, що створює 50 гаражів (10-15м) та кондитерська (50м).

На території проектування детального плану об'єкти культурної спадщини не виявлені.

Територія має сформовані елементи інженерного забезпечення. До існуючого магазину прокладено мережі водопостачання, водовідведення, електроенергії.

На території, що розглядається ДПТ, є можливість збільшити площу забудови магазину шляхом прибудови, збільшення площі земельної ділянки ринку за рахунок вільної території між ділянкою ринку та гаражно-будівельного кооперативу.

На території розроблення детального плану сформовані основні елементи озеленення та благоустрою.

Ділянка проектування, крім меж прилеглих земельних ділянок, червоних ліній вулиць, охоронних зон комунікацій, не має планувальних обмежень.

На підставі комплексної оцінки території можна зробити наступні висновки:

- в межах території детального плану можливо передбачити будівництво 50 гаражів та реконструкцію магазинів з добудовами.
- на території є зелені насадження які необхідно максимально зберегти;
- об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення не виявлені;

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

- рівень екологічного навантаження на проєктовану територію, що регламентується будівельними та планувальними нормами ДБН Б.2.2-12:2019 і СанПін № 173-96 – не перевищений.

В цілому, стан навколишнього середовища на території проєктування можна характеризувати, як задовільний.

На ділянці відсутні транспортні підприємства та промислові об'єкти, що можуть здійснювати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища.

Природна радіоактивність середовища не перевищує допустимих значень.

Розділ 5. Характеристика видів використання території

Територія, що розглядається знаходиться у сформованому кварталі багатоквартирної житлової та громадської забудови.

На момент проєктування ДП територія використовується не раціонально, є можливість збільшити площу її забудови.

Ділянки об'єктів, що проєктуються межують з багатоквартирною житловою забудовою та землями загального користування, вулиць .

По території розробки ДПТ проходять магістральні мережі електропостачання, водопостачання, каналізації, газопостачання, які в подальшому можливо використовувати та при необхідності частково реконструювати. Підключення проєктних будівель до інженерних мереж здійснювати згідно до технічних умов відповідних служб.

Територія опрацювання знаходиться в районі зі сформованою вуличною мережею.

Доступ до будівель та споруд, що пропонується ДПТ для будівництва, реконструкції з забудовою здійснюється з існуючих вулиць Мазура та Репіна по проїздам.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Розділ 6. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)

За функціональним призначенням територія проектування належить до території житлової багатоквартирної забудови (код 10101.0).

Будівництво багатофункціональної будівлі планується здійснити на існуючій ділянці автостоянки ринку площею 0,0784 га, іншу прибудову – на проектній ділянці площею 0,0839 га, гаражно-будівельний кооператив на проектній ділянці площею 0,3519 га.

В межах території проектування передбачено наступні види використання її:

- територія для розміщення будівель;
- територія для розміщення інженерних споруд;
- територія транспортного використання – проїзди, майданчики для паркування автотранспорту.

Проектне рішення детального плану території базоване на:

- врахуванні існуючої мережі вулиць;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- побажаннях та вимогах замовника, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні інтересів власників та користувачів суміжних земельних ділянок.

Транспортне забезпечення до проектних будівель з вул. Мазура по під'їзду, та з вул. Репіна.

Розділ 7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі, для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини

Режим регулювання забудови передбачається ст. 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється детальним планом території, що розробляється та обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення земельних ділянок.

Забудова та благоустрій територій в межах ділянки планується на основі переважних, супутніх і допустимих видів використання території, єдиних умов і обмежень, що визначені в межах детального планування.

Пропозиції по встановленню режимів забудови:

- обов'язкове проведення заходів, щодо належного утримання та експлуатації інженерних мереж;
- існуючі дерева максимально зберегти;
- обов'язкове проведення заходів щодо належного утримання та експлуатації об'єктів інфраструктури.

Режим забудови території передбачає використання її для розміщення будівель торгівлі та зберігання власного автотранспорту.

Розділ 8. Переважні супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження

Види використання території детального плану розглядаються планом зонування території згідно з ДСТУ (зонінг).

Переважний вид використання – вид використання, що відповідає переліку дозволених видів для конкретної територіальної зони і не потребує спеціального дозволу. Зокрема це розміщення:

- будівель торгівлі та зберігання власного автотранспорту.

Супутній вид використання території – використання, що відповідає переліку переважаючих і супутніх видів використання та містобудівній документації. Зокрема це: будівлі та споруди інженерно-технічного забезпечення, тощо.

Допустимий вид використання території – вид використання, що не відповідає переліку переважних і супутніх видів для конкретної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального узгодження. На основі

| | | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|--|-----------|-------|
| | | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | | |

аналізу існуючої забудови, перспективи функціонально-планувального розвитку, функціональні типи території поділяються на територіально-планувальні елементи (зони). Допустимі види використання території визначити відповідно до будівельних норм.

Обґрунтовуючими факторами для розміщення об'єктів є:

- дефіцит вільних територій та, відповідно, необхідність максимально ефективного використання земельного фонду міста;
- необхідність залучення коштів у міський бюджет для реалізації програми соціально-економічного розвитку.

Виходячи з намірів замовника та містобудівних умов, даним детальним планом опрацьовано територію біля 1,5га для розміщення гаражно-будівельного кооперативу та інших об'єктів.

Виходячи із прийнятого планувального рішення, діючих норм та правил прийняті наступні показники основного об'єкту:

- площа земельної ділянки - 3519 кв.м
- орієнтовна площа проектної забудови - 1137 кв.м
- площа проїзду для обслуговування - 1307 кв.м

Розрахунки щодо умов містобудівного використання земельних ділянок базуються на вимогах ДБН стосовно містобудівної ємності проектованої території наведені нижче.

Умови та обмеженням щодо забудови даної земельної ділянки:

- гранична висота будівлі до 3 м;
- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – не нормується;
- забезпечення нормативних відстаней між проектованою забудовою до існуючих будівель та споруд.
- забезпечення охоронних зон інженерних комунікацій (мінімальні відступи згідно ДБН Б.2.2-12:2019 дод. И.1,2).

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

- здійснення благоустрою, озеленення, забезпечення зовнішнім освітленням. Покриття пішохідних доріжок, під'їздів та автостоянок – з твердим покриттям вдосконаленого типу.

Основні містобудівні вимоги, які слід враховувати при оформленні документів на наступних стадіях проектування:

- гранична поверховість забудови – 2 поверхи;
- при подальшому проектуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями та нормативні розриви до інженерних мереж;
- здійснення благоустрою, озеленення, забезпечення зовнішнім освітленням. Покриття тротуарів – тротуарна плитка ФЕМ, збільшення місць для тимчасових автостоянок до 32 з покриттям – асфальтобетон.

При подальшому проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

Розділ 9. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Проектне рішення детального плану території базоване на:

- врахуванні існуючої мережі вулиць та проїздів;
- раціональному використанні території кварталу забудови;
- взаємоув'язки планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих територій та з врахуванням генерального плану м. Сміла 2021р.
- побажаннях та вимогах замовника – міської ради, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом.

Проектним рішенням ДПТ не вноситься змін до планувальної структури навколишніх кварталів житлової забудови.

Зважаючи на наміри замовника, вигідне розміщення ділянки для продовження формування кварталу забудови, детальним планом території передбачено раціональне використання території, з визначенням основних регламентів.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Планувальний регламент.

Планувальним регламентом передбачається:

- визначення принципової планувальної структури території, що розглядається для забезпечення транспортного обслуговування об'єкту проектування, забезпечення місцями для паркування;
- раціональне використання території і формування об'ємно-просторової композиції проектованого комплексу будівель;
- визначення допустимої поверховості проектованого об'єкту.

Функціональний регламент.

За функціональним призначенням територія, що закріплюється за проектованими будівлями, даним детальним планом території віднесена до території житлової багатоквартирної забудови м. Сміла.

.Розділ 10. Житловий фонд та розселення.

Згідно розробленого детального плану на території опрацювання створення додаткових об'єктів житлового фонду та розселення не передбачається.

Розділ 11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.

Для запланованого даним ДПТ об'єктом містобудування передбачена існуюча система обслуговування.

Розділ 12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.

Основний прохід та проїзд на територію передбачається по під'їзду з твердим покриттям з вул. Мазура. Озеленення території існуюче, та вздовж вул. Мазура між вулицею і ділянкою гаражно-будівельного кооперативу.

Зупинка громадського транспорту знаходиться в радіусі пішохідної доступності на відстані 200м.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Для проектної території передбачено влаштування стоянок автотранспорту на 32 машиномісця.

Схемою організації руху передбачається рух легкового та вантажного автотранспорту.

Розділ 13. Інженерне забезпечення території, розміщення магістральних інженерних мереж та споруд.

Водопостачання

Проектні будівлі планується підключити до існуючої мережі водопостачання. Визначення обсягів споживання води для господарсько-побутових потреб здійснюються на наступних стадіях проектування згідно з ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Водовідведення. Побутова каналізація.

Водовідведення у проектних будівлях необхідно забезпечити існуючою централізованою каналізацією.

Відведення поверхневих стоків.

Відведення поверхневих стоків з проектованої території, враховуючи рельєф місцевості, передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою.

Санітарна очистка.

Для організації системи санітарної очистки на території слід розташувати контейнер для збору сміття, з послідуочим вивезенням його на полігон твердих побутових відходів.

Побутові відходи вивозяться з території спеціалізованим автотранспортом згідно з відповідною угодою з КП «Комунальник» на офіційне місце їх утилізації.

Теплопостачання

Теплопостачання об'єкту автономне.

Газопостачання

Не передбачене.

Електропостачання

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|----------|-------|
| | | | | | | 07-02/22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Електропостачання проектованої забудови передбачається від існуючої системи з попереднім оформленням єдиних технічних умов за результатом аналізу потреби електроенергії на всі види витрат та зовнішнє освітлення території в нічний час.

Для зменшення загального енергоспоживання на перспективу детальним планом території передбачається на території об'єкту розташувати дахові сонячні панелі та сонячні колектори. Зважаючи на державну політику щодо широкого впровадження та підтримки альтернативних джерел електроенергії, розвитку відновлювальних екологічно чистих технологій та ресурсів, широке використання сонячних панелей для генерування електроенергії дозволить на 30% зменшити енергоспоживання на протязі розрахункового строку детального плану території.

Протипожежні заходи.

Пожежна безпека споруд забезпечується комплексом проектних рішень, спрямованих на попередження пожежі, а також, в разі потреби, створення умов для успішного гасіння, евакуації людей і матеріальних цінностей. Детальним планом передбачено протипожежні заходи що забезпечуються рішеннями відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019:

- протипожежні відстані до навколишньої забудови дотримуються;
- можливість під'їзду пожежних машин до об'єкту забезпечується.

При виконанні монтажних робіт та в період експлуатації об'єкту необхідно чітко дотримуватись правил пожежної безпеки згідно з чинними нормативними документами.

Обладнання, що встановлюється повинно бути виконане з матеріалів, що не розповсюджують горіння.

Розділ 14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

- поверхневе водовідведення.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

Розділ 15. Комплексний благоустрій з організацією зелених зон.

При проектуванні території ДПТ передбачено комплексний благоустрій території, зокрема:

- влаштування автостоянок;
- влаштування зовнішнього освітлення;
- Влаштування поверхневого водовідведення з території земельних ділянок.

Розділ 16. Містобудівні заходи, щодо поліпшення навколишнього середовища.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання в проектованому кварталі. Територія багатофункціональної будівлі, кондитерської з магазином, гаражного кооперативу повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена.

Замощення вулиць та проїздів – асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

17. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)

Заходи цивільної оборони при проектуванні Детального плану території передбачені у необхідному для забезпечення цивільного захисту населення обсязі.

Зокрема передбачено:

1. Покращення і розвиток мережі проїздів спецтехніки. Даний захід забезпечує доступ спеціальної (пожежної, швидкої, служби газу, міліції, тощо) до забудови на території ДПТ.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

2. Передбачено розташування сирени оповіщення населення про надзвичайні ситуації. Сирену передбачається встановити на даху проекрованої будівлі.

3. Озеленена територія між забудовою зарезервована як місце збору населення при надзвичайних ситуаціях (евакуації, землетрусі, тощо) . Дана територія вільна від забудови і є оптимальною для даної функції з огляду відсутності загрози обвалу будинків чи споруд

4. Передбачене використання підвального простору на території кварталу. Для укриття населення при надзвичайних ситуаціях в підвальних приміщеннях необхідне забезпечення розрахункової площі з розрахунку 0,6 м.кв. на 1 мешканця. В даному випадку основним місцем укриття населення передбачається підвали житлових будинків, та багатофункціональної проектної будівлі.

5. Передбачено ремонт мережі гідрантів на території проектування ДПТ із відновленням роботи недіючих гідрантів .

Таким чином даний комплекс проектних рішень дозволить забезпечити територію проектування необхідними заходами щодо цивільного захисту населення.

Згідно вимоги діючих ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» (ІТЗ ЦЗ) генерального плану міста. Даний розділ розроблений в генеральному плані населеного пункту розробленого проектним інститутом служби безпеки України (м. Київ) у 2021 році.Рішення ІТЗ ЦЗ для даного кварталу розроблені укладі розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану.

Зважаючи на відсутність на території ДПТ потенційно небезпечних об'єктів , а також потенційних чинників надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру схема цивільного захисту в даному дтп не розробляється.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

Розділ 17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етапі від 3 до 7 років

Термін реалізації ДПТ – 3 роки.

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1. Інженерна підготовка території.
2. Реконструкція існуючих проїздів та проходів.
3. Реконструкція та будівництво.
4. Благоустрій території.

Розділ 18. Основні техніко-економічні показники проекту

Ділянка гаражно-будівельного кооперативу

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| площа земельної ділянки | - 3519 кв.м |
| орієнтовна площа проектної забудови | - 1137 кв.м |
| площа проїзду для обслуговування | - 1307 кв.м |
| висота до | - 3 м |
| відсоток забудови | - 40% |

Ділянка кондитерської з магазином

| | |
|-------------------------------------|------------|
| площа земельної ділянки | - 839 кв.м |
| орієнтовна площа проектної забудови | - 300 кв.м |
| площа проїзду для обслуговування | - 124 кв.м |
| покриття з ФЕМ | - 243кв.м |
| висота до | - 5 м |
| відсоток забудови | - 40% |

Ділянка багатофункціональної будівлі (на території ринку)

| | |
|-------------------------|------------|
| площа земельної ділянки | - 784 кв.м |
|-------------------------|------------|

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |

орієнтовна площа проектної забудови - 628 кв.м

висота до - 10 м

відсоток забудови - 80%

Примітка: величини площ наведені попередньо і уточнюються при розробці робочого проекту будівництва об'єкту.

Розділ 19. Порядок затвердження детального плану території

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19 п.3) на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою 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).

Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землепорядною організацією.

Необхідність та порядок проведення громадського обговорення Детального плану території визначається Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та постановою Кабінету міністрів України від 25 травня 2011 року №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 цих рішень на офіційних веб - сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Детальний план території не підлягає експертизі.

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|-----------|-------|
| | | | | | | 07-02/ 22 | Аркуш |
| | | | | | | - ДПТ | |
| Зм. | Кільк. | Арк. | №док | Підпис | Дата | | |