

РОЗДІЛ 11

Інженерна підготовка та інженерний захист території

Рельєф території проектування без значних ухилів.

Вертикальне планування території, що проектується, вирішене з урахуванням максимального збереження існуючого рельєфу. В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включено:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Під час подальшого проектування необхідно передбачити загальні та спеціальні заходи щодо інженерної підготовки території.

Схему інженерного підготовлення території розроблено на основі рішень проекту внесення змін до детального плану території та топографічної зйомки М 1:1000, наданої замовником. Суцільні горизонталі проведені через 0,5 м. Система висот Балтійська.

Інженерне підготовлення території проекту внесення змін до детального плану території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво проїздів, споруд, малих архітектурних форм, вирівнювання поверхні ділянок по проектним відміткам, тобто «вертикальне планування», що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод. Проектом інженерного підготовлення території передбачається відведення дощових та сніготалих вод в існуючу систему дощової каналізації, прилеглі вулиці та прилягаючий рельєф. Поздовжні ухили вулиць, проїздів та їх поперечні профілі передбачені відповідно до нормативних вимог.

Повздовжні на поперечні профілі проїжджих частин вулиць – існуючі.

Вертикальне планування території, що проектується, вирішене з врахуванням максимального збереження існуючого рельєфу.

По кліматичних умовах майданчик будівництва розташований в II кліматичній зоні.

						38-21-ПЗ					
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 11			Стадія	Аркуш	Аркушів
						Інженерна підготовка та інженерний захист території			ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк			09.21				ФОП Чеберяк Ю.В.		
Виконав		Чеберяк			09.21						

РОЗДІЛ 12

Комплексний благоустрій та озеленення території

Враховуючи специфіку інженерної підготовки, вся територія частково благоустроюється із збереженням родючого культурного шару. Проектом передбачається озеленення території.

Відповідно до духовних потреб людей зростають вимоги до естетично-композиційних якостей міського середовища. Заходи з благоустрою та озеленення території покликані для задоволення потреб у відпочинку працюючих та населення.

Основними компонентами комплексного благоустрою мають бути зелені насадження (дерева, газони, квітники), а також пішохідні зв'язки.

Для створення умов комфортного відпочинку мешканців та працівників та відвідувачів проектом пропонується застосувати також малі архітектурні форми: лавки для відпочинку, паркові світильники, урни для сміття тощо.

Для забезпечення санітарно – гігієнічних та екологічних вимог зони впливу об'єкта містобудування на прилеглі території слід керуватись такими принципами: збереження і раціональне використання цінних природних ресурсів; дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище; встановлення санітарно – захисних зон для охорони територій від забруднення та шкідливих впливів.

В умовах забудови ділянки об'єкта містобудування замовнику необхідно передбачити заходи щодо максимально ефективного та раціонального використання території забудови. Забезпечити також функціональне зонування територій, дотримання державних норм і правил забудови поселень.

При розробці та реалізації подальшої проектної документації об'єкта містобудування передбачити створення та забезпечення умов поетапного освоєння території, забудови та відповідно вільного доступу для прокладання інженерних мереж та споруд.

						38-21-ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 12 Благоустрій та озеленення території	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП	Чеберяк				09.21		ФОП Чеберяк Ю.В.		
Виконав	Чеберяк				09.21				

РОЗДІЛ 14

Заходи щодо реалізації детального плану території

Реалізацію проекту внесення змін до детального плану території визначено в одну чергу, на період від 3 до 7 років. Це передбачає будівництво культурно-дозвілєвого центру, реконструкцію існуючого магазину торговельної мережі АТБ з надбудовою частини другого поверху, реконструкцію існуючих торговельних павільйонів під торговельний центр, будівництво гаражів боксового типу, впорядкування території, будівництво внутрішньомайданчикових проїздів, майданчиків тощо.

Окрім того, забезпечення ділянки елементами благоустрою: озеленення, вуличні ліхтарі, урни, лавки, майданчики для відпочинку.

Для забезпечення функціонування об'єктів першої черги у підготовчий період потрібно здійснити інженерну підготовку земельної ділянки. Сюди повинні бути включені прилеглі території загального користування.

Проект підтверджує, що ділянка орієнтовною площею 2,8300 га за інженерно-будівельною оцінкою, є привабливою, де можливо виконати повний обсяг запланованих будівельних робіт, впорядкувати з дотриманням планувальних обмежень територію; виконати роботи із забезпеченням нормального функціонування з урахуванням комплексного розвитку і благоустрою території, охорони довкілля, раціонального використання наявних будівель і споруд, земельних ресурсів та інженерно-транспортної інфраструктури.

Планомірний розвиток території сприятиме підвищенню рівня життя місцевого населення та забезпеченню їх потреб.

Організація забудови території вимагає збалансованого фінансування проектно-вишукувальних, будівельно-монтажних робіт, влаштування інженерної інфраструктури із забезпеченням стабільної координації робіт щодо залучення інвестицій.

Розроблений проект внесення змін до детального плану території підлягає громадським слуханням.

Затвердження Смілянською міською радою цього проекту без проведення громадських слухань забороняється.

Смілянська міська рада зобов'язана забезпечити:

						38-21-ПЗ	Аркуш
Зм	Кіл	№ докум.	Підпис	Дата			

- оприлюднення проекту внесення змін до детального плану та доступ до цієї інформації громадськості;
- реєстрацію, розгляд та узагальнення пропозицій громадськості до проекту внесення змін до детального плану;
- узгодження спірних питань через погоджувальну комісію;
- оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості.

Оприлюднення проекту внесення змін до детального плану території здійснюється у терміни, визначені чинним законодавством.

Оприлюднення проекту є підставою для подання пропозицій громадськості до органу місцевого самоврядування.

Пропозиції громадськості мають бути обґрунтовані в межах відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, державних будівельних норм, стандартів і правил та надаватися у строки, визначені для проведення процедури громадських слухань.

Пропозиції, надані після встановленого строку, не розглядаються.

Загальна доступність матеріалів проекту внесення змін до детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті міської ради, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу.

Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011р. №555.

На підставі та з урахуванням положень затвердженого проекту внесення змін до детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною проекту внесення змін до детального плану території.

Проект внесення змін до детального плану території не підлягає експертизі.

Режим використання території на період його реалізації обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Виконавчий орган місцевої ради забезпечує оприлюднення проекту внесення змін до детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

									Аркуш
Зм	Кіл	№ докум.	Підпис	Дата					

Затверджений проект внесення змін до детального плану території є підставою для оформлення завдання на складання проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок відповідно до чинного законодавства, а також на оформлення вихідних даних на проектування забудови – містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, завдання на проектування та технічних умов.

РОЗДІЛ 5

Характеристика видів використання території

Територія проектування знаходиться в зоні громадських центрів та багатоповерхової житлової забудови м. Сміла відповідно до Генерального плану міста. Умовою для формування земельних ділянок у вказаній зоні є внесення змін в генеральний план міста в частині формування відповідних зон.

Земельна ділянка, призначена для розміщення будівель і споруд житлового та громадського призначення.

Визначена земельна ділянка характеризується специфічним правовим режимом і своїм місцем розташування.

В межах проекту внесення змін до детального плану території передбачено наступні види використання території відповідно до функціональних зон:

- **закладів торгівлі** – територія, на якій розташовані існуючі та планується реконструкція і розміщення проектуємих закладів торгівлі, відповідної інфраструктури, благоустрій прилеглої території;

- **закладу культурно-дозвіллевого призначення** – територія, на якій планується будівництво культурно-дозвіллевого центру, інфраструктури об'єкту, благоустрій прилеглої території;

- **багатоповерхової житлової забудови** – територія існуючої багатоповерхової забудови, на якій планується її впорядкування, будівництво гаражів боксового типу для мешканців житлових будинків, благоустрій території;

- **вулично-дорожньої мережі** – територія вулиці Богдана Хмельницького в межах червоних ліній, внутрішньоквартальних проїздів, яку планується впорядкувати, вирішити питання розміщення автобусних зупинок, пішохідних переходів, освітлення, озеленення, забезпечення елементами відповідної дорожньо-транспортної інфраструктури.

						Аркуш
<i>Зм</i>	<i>Кіл</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>	38-21-ПЗ	

РОЗДІЛ 6

Пропозиції по встановленню режимів забудови території

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

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється проектом внесення змін до детального плану території, що розробляється.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

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.

На етапі розробки і узгодження рішень проекту внесення змін до детального плану території за основу береться архітектурно-планувальне рішення проекту, яке в подальшому уточнюється планом зонування території та проектом землеустрою з упорядкування території для містобудівних потреб.

РОЗДІЛ 7

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

Переважними видами використання території, що проектується, є розміщення культурно-дозвілєвого центру, торговельних закладів, існуючої багатоповерхової житлової забудови.

Супутні види використання – розміщення гаражів боксового типу, влаштування майданчиків для паркування автомобілів, встановлення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, малих

						38-21-ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів	
						Розділ 6	ДПТ	1	1
							ФОП Чеберяк Ю.В.		
ГАП		Чеберяк			09.21	Пропозиції по встановленню режимів забудови території			
Виконав		Чеберяк			09.21				

архітектурних форм, елементів декоративного освітлення, озеленення території.

Допустимі види використання території повинні відповідати нормам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП-173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджених МОЗ України наказом № 173 від 19.06.1996 р. ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009.

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Додатково уточнюється на наступних стадіях проектування

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Додатково уточнюється на наступних стадіях проектування по окремим об'єктам будівництва
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Додатково уточнюється на наступних стадіях проектування
(інформація про замовника)
3. Відповідає
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки
(містобудівній документації на місцевому рівні))

Містобудівні умови та обмеження:

1. Визначається проектною документацією на наступних стадіях проектування
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Визначається проектною документацією на наступних стадіях проектування
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Нове житлове будівництво в межах території проектування не передбачається
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Мінімально допустима відстань до червоної лінії вул. Богдана Хмельницького – по лінії існуючої забудови. При визначенні мінімально

					38-21-ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		2

допустимих відстаней до існуючих будівель і споруд враховувати _____
протипожежні вимоги згідно з ДБН Б.2.2-12:2019

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Відсутні
 (планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))
6. Охоронні зони інженерних комунікацій відповідно до нормативних вимог
 (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж

РОЗДІЛ 8

Основні принципи планувально-просторової організації території

Виходячи з місця розташування території, визначено функціональну організацію, величину, місткість, межі основних структурно-планувальних елементів: території, обмеженої вулицею Богдана Хмельницького, внутрішньоквартальними проїздами від вул. Богдана Хмельницького, межею ТОВ «Мегацентр».

Архітектурно-планувальне рішення по забудові ділянки прийнято на підставі аналізу існуючої містобудівної ситуації, враховуючи особливості цього району з точки зору екологічних, санітарно-гігієнічних вимог, інженерної підготовки території.

Основою планувально-просторової організації території є принцип функціонального зонування, у відповідності до якого визначено зони функціонального використання території:

- **закладів торгівлі** – територія, на якій розташовані існуючі та планується розміщення закладів торгівлі, що проектуються і підлягають реконструкції; відповідної інфраструктури, благоустрій прилеглої території;

- **закладу культурно-дозвіллевого призначення** – територія, на якій планується будівництво культурно-дозвіллевого центру, інфраструктури об'єкту, благоустрій прилеглої території;

									Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата					2

- **багатоповерхової житлової забудови** – територія існуючої багатоповерхової забудови, на якій планується її впорядкування, будівництво гаражів боксового типу для мешканців житлових будинків, благоустрій території;

- **вулично-дорожньої мережі** – територія вулиці Богдана Хмельницького в межах червоних ліній, внутрішньоквартальних проїздів, яку планується впорядкувати, вирішити питання розміщення автобусних зупинок, пішохідних переходів, освітлення, озеленення, забезпечення елементами відповідної дорожньо-транспортної інфраструктури.

Планувально-просторова організація території розроблення проекту внесення змін до детального плану забезпечує найбільш повне та раціональне її використання.

Планувальною організацією території забезпечується повноцінне розміщення та функціонування будівель і споруд.

Територія підпорядкована ідеї раціонального розміщення закладів торгівлі, закладу культурно-дозвіллекого призначення, впорядкування зони багатоповерхової житлової забудови цієї частини міста з організацією пішохідних та транспортних зв'язків.

Пішохідно - транспортна мережа кварталу функціонально об'єднується з існуючими вулицями міста.

Головні в'їзди на територію здійснюються з вулиці Богдана Хмельницького та внутрішньоквартальних проїздів.

Планувальна організація ділянки, яка проектується, обумовлена рішеннями генерального плану міста Сміла, природними факторами, оптимальним режимом експлуатації існуючої забудови та забудови, що проектується.

РОЗДІЛ 9

Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів

Транспортне обслуговування населення території кварталу здійснюється по існуючих вулицях та дорогах, що з'єднують територію з громадським центром та іншими частинами міста. Категорія доріг – житлова вулиця та внутрішньоквартальні

						Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата	38-21-ПЗ	2

Територія ділянки розроблення забезпечується мережею централізованого електропостачання. Для надійної подачі електроенергії комплексу будівель, що проектується, доцільно оформити єдині технічні умови за результатом аналізу потреби електроенергії на всі види витрат та зовнішнє освітлення території.

Газопостачання

Поряд з територією розроблення проекту внесення змін до детального плану території прокладено газопроводи низького тиску та високого тиску, які, за потреби, можливо використати для газопостачання об'єктів, що проектується.

Теплопостачання

З метою економії та раціонального використання енергоносіїв у будівлях та спорудах рекомендується обладнати системи локального теплопостачання та вентиляції з використанням альтернативних джерел енергії.

Поза тим, поряд з територією проектування прокладені мережі централізованого теплопостачання.

Санітарна очистка

Для організації системи санітарної очистки на території слід розташувати пункти накопичення твердих побутових відходів, сміттєзбірники. Заявочна система очистки повинна забезпечити збір і вивезення відходів на полігон твердих побутових відходів.

На території проектування знаходяться майданчики для розміщення контейнерів-сміттєзбірників та баків для харчових відходів (окремо для потреб мешканців житлових будинків та об'єктів громадського призначення).

Протипожежні заходи

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

- протипожежні відстані до навколишньої забудови дотримуються;
- можливість проїзду пожежних машин до об'єкту забезпечується;
- для забезпечення пожежогасіння будуть використанні існуючі пожежні гідранти на суміжних вулицях;

										Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата						

38-21-ПЗ

- пожежна частина знаходиться в межах нормативної доступності.

При виконанні будівельно-монтажних робіт та в період експлуатації об'єкту повинні чітко дотримуватись правила пожежної безпеки згідно з чинними нормативними документами.

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

					38-21-ПЗ	<i>Аркуш</i>
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		