

РОЗДІЛ 1

Вступ

Містобудівна документація "Проект внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицею Богдана Хмельницького, внутрішньоквартальними проїздами від вул. Богдана Хмельницького, межею ТОВ «Мегацентр» з розміщенням торговельних закладів у м. Сміла Черкаської області» розроблена ФОП Чеберяком Ю.В. на замовлення Управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин виконавчого комітету Смілянської міської ради згідно з договором № 38-21 та завданням на розроблення проекту внесення змін до детального плану території, погоджених і затверджених в установленому порядку.

Проектні рішення проекту внесення змін до детального плану території прийняті з урахуванням чинного законодавства України в сфері містобудування, вимог державних будівельних норм і правил:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами від 20.12.2012 № 5496-VI;
- Закону України «Про архітектурну діяльність»;
- Земельного кодексу України зі змінами;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДСП № 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

При розробленні цього проекту використані матеріали генерального плану міста Сміла, розробленого Українським Державним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» у 1992 році, затвердженим розпорядженням Представника Президента України у Черкаській області від 06.04.92 № 20 та рішенням Смілянської міської ради від 26.02.2002 № 21-2 «Про затвердження генерального плану міста та внесення змін до нього».

Мета проекту:

						38-21-ПЗ					
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 1			Стадія	Аркуш	Аркушів
									Вступ		
ГАП		Чеберяк			09.21						
Виконав		Чеберяк			09.21						

- уточнення планувальної структури, функціонального призначення, параметрів забудови та організації частини території м. Сміла, передбачених рішеннями Генерального плану міста, а саме території, обмеженої вулицею Богдана Хмельницького, внутрішньоквартальними проїздами від вул. Богдана Хмельницького, межею ТОВ «Мегацентр»;

- формування принципів планувальної організації забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- забезпечення комплексності забудови території;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності тощо.

Генеральний план міста в цій його частині потребує коригування з урахуванням проектних рішень проекту внесення змін до детального плану території.

Формування території передбачається із земельної ділянки в межах, визначених завданням на розроблення проекту внесення змін до детального плану території.

Ділянка, що проектується, відноситься до земель житлової та громадської забудови. Відповідно до генерального плану міста – це територія громадських центрів та багатоповерхової житлової забудови на землях житлової та громадської забудови.

Проектом пропонується реконструкція існуючого магазину торговельної мережі АТБ, існуючих торговельних павільйонів вздовж вулиці Богдана Хмельницького під торговельний комплекс, будівництво культурно-дозвіллевого центру, гаражів боксового типу, благоустрій та впорядкування території.

Проект внесення змін до детального плану території розробляється на ділянку, що знаходиться в південній частині міста Сміла. Земельна ділянка, що проектується, вирізняється своїм вигідним розташуванням в планувальній структурі міста, наявністю розвинутої інженерно-транспортної інфраструктури, наближеністю

										Аркуш
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>						

38-21-ПЗ

до доріг та проїздів, що сполучають її з цією частиною міста та його громадським центром.

Площа ділянки розроблення проекту внесення змін до детального плану території орієнтовно складає 2,8300 га.

Проект внесення змін до детального плану території території складено із графічних і текстових матеріалів.

Як структурно-планувальний елемент, що розташований в південній частині міста Сміла, ділянка проектування є складовою частиною сформованої території мікрорайону, має зв'язок з вулицею Богдана Хмельницького, об'єктами інфраструктури м. Сміла, цілісний планувальний характер і обмежена мережею існуючих внутрішньоквартальних проїздів з асфальтобетонним покриттям.

Склад та зміст проекту внесення змін до детального плану території прийняті відповідно до ДБН Б.1.1-14-2012. Проектом внесення змін до детального плану території враховані поетапні інвестиційні наміри будівництва на території, що проектується.

Планувальна організація території розроблена на увесь термін її освоєння з визначенням обсягів для освоєння у першу чергу та послідуєчі роки та можливістю використання за цільовим призначенням.

Розроблений проект внесення змін до детального плану території є авторським твором, передбаченим для реалізації відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

З метою недопущення порушення авторських прав - тиражування та використання авторського твору без посилання та згоди автора, відповідно до вимог чинного законодавства, забороняється.

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 Києва.

									Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата					

38-21-ПЗ

«Схемою районного планування Черкаської області», розробленою УДНДІПМ «Діпромiсто» (м. Київ) у 2000 році, Смілу визначено як центр районної системи розселення, в зону впливу якого потрапляє населення, яке проживає в Смілянському районі.

Сміла - великий залізничний вузол, що з'єднує чотири напрямки: Миронівка, Золотоноша, Знамянка та Помішна.

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 рік Тясмин та Сріблянка з рікою Ірдинь.

Планувальне місто можна розділити на три великих планувальних райони - західний, східний та південний, які, в свою чергу, перетинаються залізничними магістралями Москва - Одеса та Київ - Знамянка з великим залізничним вузлом станції ім. Т.Г. Шевченка, які розрізають місто на південну та північну частини.

Через сельбищну територію міста проходять національні автомобільні дороги державного значення - Київ - Знамянка (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.

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

По природно-кліматичним ознакам район проектування відноситься до підрайону ПІВ ІІ-ої будівельно-кліматичної зони.

									Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата					

Клімат району 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.

Екологічні умови сприятливі для розміщення об'єкта.

В інженерно-геологічному відношенні територія проектування характеризується як придатна. Рельєф придатний для планування і забудови, не потребує значних обсягів заходів з інженерної підготовки території. У цілому, по комплексу природних умов територія є перспективою для планування і забудови.

При проектуванні конкретних об'єктів необхідно у відповідності з нормативними документами виконати для них повний комплекс інженерно-геологічних вишукувань.

Рельєф ділянки сформований, без значних ухилів, не передбачає великих обсягів робіт з організації рельєфу шляхом вертикального планування для приведення ухилів до вимог будівельних норм.

На території відсутні природні і штучні водотоки. Ґрунти ділянки будуть досліджені на наступних етапах проектування.

Ділянка проектування проекту внесення змін до детального плану території розташована в південній частині міста Сміла і складається із земель житлової та громадської забудови.

Проектом пропонується реконструкція існуючого магазину торговельної мережі АТБ з надбудовою частини другого поверху, існуючих торговельних павільйонів вздовж вулиці Богдана Хмельницького під торговельний комплекс,

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

будівництво культурно-дозвіллевого центру, гаражів боксового типу, благоустрій та впорядкування території.

Земельна ділянка, що проектується, по периметру обмежена:

- з північного-заходу, північного сходу та південного заходу – територією багатоповерхової житлової забудови Смілянської міської ради;
- з південного сходу – територією автозаправної станції.

Соціально-економічні умови території, що розглядається проектом більш, ніж сприятливі.

Слід відзначити такі аспекти:

- територія розташована в південній частині населеного пункту в зоні, яка визначена генпланом міста як територія громадських центрів та багатоповерхової житлової забудови, має вигідні комунікаційні зв'язки з громадським центром міста та об'єктами інфраструктури м. Сміла;
- до особливостей цієї території треба віднести зручне транспортне сполучення, наявність необхідних інженерних мереж.

Район проектування можна визначити перспективним для розвитку території.

Існують обґрунтовані передумови для якісного перетворення цієї території в функціонально наповнений об'єкт громадського призначення для задоволення потреб мешканців мікрорайону, що доповнюється наявністю розвинутої дорожньо-транспортної мережі.

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

1. Район, складної у плані форми, примикає до житлової вулиці Богдана Хмельницького, внутрішньоквартальних проїздів і має органічний зв'язок з основною частиною міста. Територія проектування забудована багатоповерховими житловими будинками, об'єктами торговельного призначення тощо.
2. На ділянці проектування проходять всі необхідні для функціонування об'єкта інженерні мережі.
3. Ділянка проектування межує з іншими територіями, які не мають на неї негативного екологічного впливу.
4. Проект внесення змін до детального плану території не накладає додаткового навантаження на навколишнє природне середовище.

РОЗДІЛ 3

									Аркуш
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>					

38-21-ПЗ

Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень

Проект внесення змін до детального плану території розробляється на земельну ділянку, яка знаходиться в південній частині міста Сміла.

Земельна ділянка, що проектується, вирізняється своїм вигідним розташуванням на території проектування, наявністю розвинутої інженерно-транспортної інфраструктури, наближеністю до доріг та проїздів, що сполучають її з цією частиною міста та його громадським центром.

Формування території передбачається із земельної ділянки, на якій знаходяться багатоповерхові житлові будинки, заклади торгівлі, інженерної інфраструктури.

Ділянка, що проектується, відноситься до земель житлової та громадської забудови і, згідно з Генеральним планом міста, є територією громадських центрів та багатоповерхової житлової забудови.

Проектом пропонується реконструкція з надбудовою частини другого поверху існуючого магазину торговельної мережі АТБ, існуючих торговельних павільйонів під торговельний комплекс, будівництво культурно-дозвілєвого центру, гаражів боксового типу, благоустрій та впорядкування території.

На ділянці та в безпосередній близькості відсутні комунальні, транспортні підприємства, що можуть здійснювати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища.

В цілому, стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як добрий.

Територія розроблення проекту внесення змін до детального плану території забудована.

На території проектування об'єкти культурної спадщини не визначені.

На території проектування землі історико-культурного призначення не визначені.

В межах розроблення проекту внесення змін до детального плану території та поблизу проходять мережі електро- та газопостачання, водопроводу, каналізації, тепlopостачання, кабельні лінії зв'язку.

						<i>Аркуш</i>
					38-21-ПЗ	
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		2

Прилегла до ділянки розроблення територія має чітко сформовану мережу доріг. Характеризується наближеністю до автодороги вулиці Богдана Хмельницького та внутрішньоквартальних проїздів з асфальтобетонним покриттям.

Територія проектування благоустроєна та озеленена.

На ділянку проектування розповсюджуються планувальні обмеження санітарно-захисної зони автозаправної станції, червоних ліній вулиці Богдана Хмельницького, охоронних зон інженерних мереж, меж прилеглих земельних ділянок.

Інші планувальні обмеження відсутні.

На підставі комплексної оцінки території можна зробити наступні висновки:

- на цей час територія використовується під будівлями та спорудами згідно з цільовим призначенням;
- на території відсутні цінні зелені насадження;
- об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення не визначені;
- рівень екологічного навантаження на територію проектування регламентується будівельними та планувальними нормами ДБН Б.2.2-12:2019 і СанПіН № 173-96.

РОЗДІЛ 4

Розподіл територій за функціональним використанням

Територія земельної ділянки, що проектується, знаходиться в адміністративних межах Смілянської міської ради.

Сучасне цільове використання – житлової та громадської забудови. Функціональне призначення – територія закладів торгівлі та багатоповерхової житлової забудови.

За функціональним призначенням частина території проектування передбачається під розміщення культурно-дозвіллевого центру, закладів торгівлі та багатоповерхової житлової забудови.

Внаслідок розміщення вказаної території, що проектується, в системі цієї частини міста передбачається відповідне її функціональне зонування та

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

планувальна організація. В межах території проектування передбачаються такі функціональні зони:

- закладів торгівлі;
- закладу культурно-дозвілєвого призначення;
- багатоповерхової житлової забудови;
- вулично-дорожньої мережі

									Аркуш
<i>Зм</i>	<i>Кіл</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>	16-14 -ПЗ				2

ФОП Чеберяк Ю.В.
Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53
 тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: arhcherkassy@i.ua

**ПРОЕКТ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ
 ТЕРИТОРІЇ,
 ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЕЮ БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦЬКОГО,
 ВНУТРІШНЬОКВАРТАЛЬНИМИ ПРОЇЗДАМИ ВІД ВУЛ. БОГДАНА
 ХМЕЛЬНИЦЬКОГО, МЕЖЕЮ ТОВ «МЕГАЦЕНТР» З
 РОЗМІЩЕННЯМ ТОРГОВЕЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ У М. СМІЛА
 ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

КНИГА 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ

38-21-ПЗ

					16-14 -ПЗ	Аркуш
<i>Зм</i>	<i>Кіл</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		2

м. Черкаси, 2021 р.

ФОП Чеберяк Ю.В.
Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: arhcherkassy@i.ua

**ПРОЕКТ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ
ТЕРИТОРІЇ,
ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЕЮ БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦЬКОГО,
ВНУТРІШНЬОКВАРТАЛЬНИМИ ПРОЇЗДАМИ ВІД ВУЛ. БОГДАНА
ХМЕЛЬНИЦЬКОГО, МЕЖЕЮ ТОВ «МЕГАЦЕНТР» З
РОЗМІЩЕННЯМ ТОРГОВЕЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ У М. СМІЛА
ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

КНИГА 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ

38-21-ПЗ

ФОП
ГАП

Ю.В. Чеберяк
Ю.В. Чеберяк

					16-14 -ПЗ	Аркуш
Зм	Кіл	№ докум.	Підпис	Дата		2

Позначення	Найменування	Стор.
38-21-ПЗ	Зміст, вихідні дані	3,4
38-21-ПЗ	Перелік матеріалів проекту внесення змін до детального плану території (склад проекту)	5
38-21-ПЗ	Пояснювальна записка. Коротка інформація про ФОП Чеберяка Ю.В.	6
38-21-ПЗ	Підтвердження ГАПа	7
38-21-ПЗ	Учасники проектування	8
Розділ 1	Вступ	9-11
Розділ 2	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	12-15
Розділ 3	Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень	16,17
Розділ 4	Розподіл територій за функціональним використанням	18

м. Черкаси, 2021 р.

ЗМІСТ

Розділ 5	Характеристика видів використання території	19
Розділ 6	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території	20
Розділ 7	Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення)	21,22
Розділ 8	Основні принципи планувально-просторової організації території	23,24
Розділ 9	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів	25
Розділ 10	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд	26,27
Розділ 11	Інженерна підготовка та інженерний захист території	28
Розділ 12	Комплексний благоустрій та озеленення території	29,30
Розділ 13	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	31
Розділ 14	Заходи щодо реалізації детального плану	32-34
Розділ 15	Техніко-економічні показники	35

					16-14 -ПЗ	<i>Аркуш</i>
<i>Зм</i>	<i>Кіл</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		2

	<p>Вихідні дані:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Лист – замовлення ; - завдання на розроблення проекту внесення змін до детального плану території ; - рішення Смілянської міської ради Черкаської області від 26.08.2021 № 22-63/VIII «Про надання згоди на внесення змін до детального плану території, обмеженої вул. Богдана Хмельницького, внутрішньоквартальними проїздами від вул. Богдана Хмельницького, межею ТОВ «Мегацентр» з розміщенням торговельних закладів у м. Сміла Черкаської області, затвердженого рішенням міської ради від 27.06.2017 № 46-84/VII»; - топографічний план М 1:1000, наданий замовником 	
	<p>Додатки: кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714</p>	

					38-21-ПЗ	<i>Аркуш</i>
						2
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ПРОЕКТУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (СКЛАД ПРОЕКТУ)

№ п/п	№ книги, тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4	5
1.	Книга 1	38-21-ПЗ	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	ФОП Чеберяк Ю.В.
2.	Книга 2	38-21-ГП	ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Коротка інформація про ФОП Чеберяка Ю.В.

ФОП Чеберяк Ю.В. здійснює свою діяльність у сфері надання послуг у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури відповідно до кваліфікаційного сертифіката архітектора Серія АА № 002714 (розроблення містобудівної документації), виданого атестаційною архітектурно-будівельною комісією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 4 березня 2016 року.

						38-21-ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Перелік матеріалів проекту внесення змін до детального плану території (склад проекту)	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк			09.21		ФОП Чеберяк Ю.В.		
Виконав		Чеберяк			09.21				

Підтвердження ГАПа

«Проект внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицею Богдана Хмельницького, внутрішньоквартальними проїздами від вул. Богдана Хмельницького, межею ТОВ «Мегацентр» з розміщенням торговельних закладів у м. Сміла Черкаської області» розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту

Ю. В. Чеберяк

вересень 2021 року

Учасники проектування

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис	
1	2	3	4	
Зм	Кіл	№ докум.	Підпис	Дата

08-14-ПЗ

Аркуш

ФОП Чеберяк Ю.В.	ГАП	Ю.В. Чеберяк	
	Архітектор	Ю.В. Чеберяк	

					54-13-ТЗ-ПЗ	Аркуш
Зм	Кіл	№ докум.	Підпис	Дата		