КОМУНАЛЬНЕ ПРОЕКТНО-ВИРОБНИЧЕ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОБЛАРХБЮРО"

ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ

18000, м. Черкаси вул. Хрещатик, 223, тел. (0472) 37-14-01, 37-35-03, 37-35-10, arhburo@ukr.net

Кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації - Серія АА № 002159, від 23.06.2014 р. діє безстроково.

Кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації - Серія АА № 003297, від 14.07.2016 р. діє безстроково.

Кваліфікаційний сертифікат на архітектурне об'ємне проектування - Серія АА № 003043, від 07.06.2016 р. діє безстроково

Детальний план території, обмеженої вул. Незалежності, межею АТ «Українська залізниця», вул. Одеською (від домоволодіння №65 до №38) у м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА,

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.

74-23 – ДПТ

2024

КОМУНАЛЬНЕ ПРОЕКТНО-ВИРОБНИЧЕ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОБЛАРХБЮРО"
ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ

18000, м. Черкаси вул. Хрещатик, 223, тел. (0472) 37-14-01, 37-35-03, 37-35-10, arhburo@ukr.net

Кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації - Серія АА № 002159, від 23.06.2014 р. діє безстроково.

Кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації - Серія АА № 003297, від 14.07.2016 р. діє безстроково.

Кваліфікаційний сертифікат на архітектурне об'ємне проектування - Серія АА № 003043, від 07.06.2016 р. діє безстроково

Детальний план території, обмеженої вул. Незалежності, межею АТ «Українська залізниця», вул. Одеською (від домоволодіння №65 до №38) у м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА,
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.
74-23 – ДПТ

В.о. директора КП ВАПП «Облархбюро» Черкаської обласної ради — Юлія ВОЄВОДА

Головний архітектор проекту — Сергій ДЕМ’ЯНЕНКО

2024

Зам. інв. №

Підпис та дата

Інв. № ориг.

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Стор.
74-23-ЗМ	Зміст.	2
74-23-СП	Склад проекту.	4
74-23-ПД	Підтвердження ГАПа.	5
74-23-ВУ	Відомість про учасників проектування.	6
74-23-ПЗ	Пояснювальна записка.	7
	ЧАСТИНА І	
Розділ 1	Стратегія просторового розвитку території територіальної громади	7
Розділ 2	Комплексна оцінка території	8
Розділ 3	Просторово-планувальна організація території	8
Розділ 4	Землеустрій та землекористування	11
Розділ 5	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	11
Розділ 6	Обмеження у використанні земельних ділянок	11
Розділ 7	Забудова територій та господарська діяльність	11
Розділ 8	Обслуговування населення	12
Розділ 9	Транспортна мобільність та інфраструктура	13
Розділ 10	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	14
Розділ 11	Підготовка та благоустрій території	14
	ЧАСТИНА ІІ	
Розділ 12	Модель розвитку території детального планування в довгостроковій перспективі	15
	ЧАСТИНА ІІІ	
Розділ 13	Обґрунтування проектних рішень	16
Розділ 14	Просторово-планувальна організація території	16
Розділ 15	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	16
Розділ 16	Обмеження у використанні земельних ділянок	17

ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № підпис

Зміна	К-сть	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата
ГАП		Дем'яненко			
Перевірив		Дем'яненко			
Н. контроль		Коляда			
Розробив		Храпко			

74 - 23 - ЗМ

ЗМІСТ

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	1	2

КП ВАПП «ОБЛАРХБЮРО»
Черкаської обласної ради

ЗМІСТ (закінчення)

Позначення	Найменування	Стор.
Розділ 17	Функціональне зонування території детального планування	18
Розділ 18	Забудова територій та господарська діяльність	21
Розділ 19	Обслуговування населення	21
Розділ 20	Транспортна мобільність та інфраструктура	21
Розділ 21	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт	
	та телекомунікації	22
Розділ 22	Інженерна підготовка та благоустрій	23
Розділ 23	Землеустрій та землекористування	23
Розділ 24	План реалізації містобудівної документації	24
Розділ 25	Графічні матеріали детального плану території	26

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	74-23-ПЗ	Пояснювальна записка	1 частина
1	74-23-ДПТ	Графічні матеріали	2 частина
1		Вихідні дані	Додатки

ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № підпис

Зміна	К-сть	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата	74 - 23 - СП		
						СКЛАД ПРОЕКТУ	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Дем'яненко					ДПТ	1	1
Перевірив		Дем'яненко					КП ВАПП «ОБЛАРХБЮРО» Черкаської обласної ради		
Н. контроль		Коляда							
Розробив		Храпко							

Детальний план території виконаний відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту С. М. Дем’яненко

ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № підпис

						74 - 23- ПД		
Зміна	К-сть	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата		Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Дем’яненко				Підтвердження ГАПа	КП ВАПП «ОБЛАРХБЮРО» Черкаської обласної ради		
Перевірив		Дем’яненко							
Н. контроль		Коляда							
Розробив		Храпко							

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУВАННЯ

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
Детальний план території	Гол. архітектор проекту	С. М. Дем'яненко	
	Архітектор 1 категорії	І. В. Коляда	
	Технік з архітектурного проектування І категорії	Я. М. Храпко	

ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № підпис

Зміна	К-сть	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата
ГАП		Дем'яненко			
Перевірив		Дем'яненко			
Н. контроль		Коляда			
Розробив		Храпко			

74 - 23 - ВУ

Відомість про учасників проектування

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	11	1

КП ВАПП «ОБЛАРХБЮРО» Черкаської обласної ради

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Розділ 1.

Стратегія просторового розвитку території територіальної громади.

Сайт Смілянської міської ради дає змогу ознайомитися із стратегічним планом розвитку Смілянської міської територіальної громади до 2027 року.

Зважаючи на стратегічні цілі які ставить перед собою територіальна громада, такі як формування сприятливого бізнес-середовища та умов для реалізації продукції місцевих виробників, можна зробити висновок, що мета детального плану території, розміщення додаткових залізничних колій, для збільшення об'ємів ремонту власного ремонтного складу, в межах смуги відведення земельної ділянки по залізничній станції Сміла Шевченківської дирекції залізничних перевезень регіональної філії «Одеська залізниця», не суперечить стратегії розвитку міської територіальної громади, а навпаки сприяє її розвитку.

ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № підпис

Зміна	К-сть	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата	74 - 23 - ПЗ			
							Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Дем'яненко				ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	ДПТ	1	20
Перевірив		Дем'яненко					КП ВАПП «ОБЛАРХБЮРО» Черкаської обласної ради		
Н. контроль		Коляда							
Розробив		Храпко							

ЧАСТИНА І

Розділ 1.

Стратегія просторового розвитку території територіальної громади. Комплексна оцінка території.

Сми́ла — місто в Україні, адміністративний центр Смілянської міської громади Черкаського району Черкаської області. У місті розташований найбільший залізничний вузол області — станція, Імені Тараса Шевченка. Наддніпрянське місто Сміла розташоване за 25 кілометрів автодорогами від обласного центру та за 200 кілометрів від столиці, на Придніпровській височині, над річкою Тясмин.

Детальний план території розробляється на частину земельної ділянки:

- кадастровий номер: 7110500000:07:002:0002;

-орієнтовна площа: 16,0277 га;

-власність: державна власність;

-призначення: 12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;

-категорія: землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

-адреса: м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області.

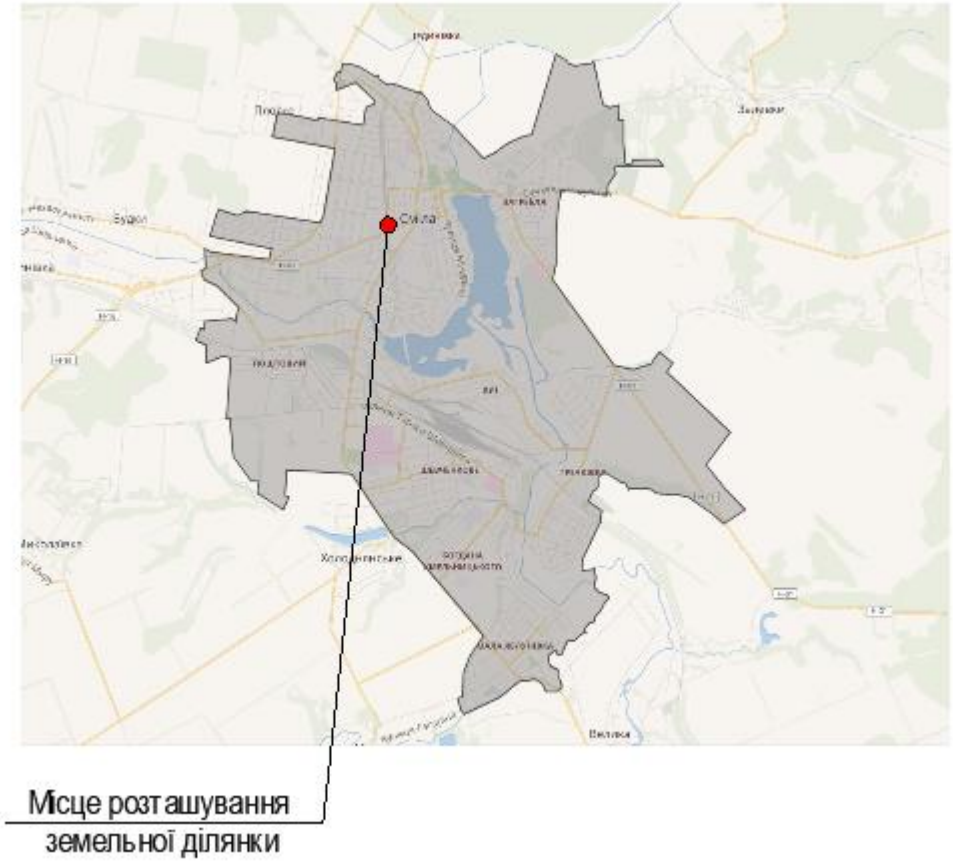
Детальним планом території передбачається розміщення додаткових залізничних колій в межах смуги відведення земельної ділянки по залізничній станції Сміла Шевченківської дирекції залізничних перевезень регіональної філії «Одеська залізниця».

На території розробки детального плану розташована існуюча залізнична колія, яка знаходиться на відстані орієнтовно 38 метрів від житлових будинків. Згідно з генеральним планом м. Сміла, Черкаської області розробленого ДП "НДПІ містобудування" у 2018 році санітарно-захисна зона залізничних колій становить 100 метрів, яка діє до моменту їх скорочення, за умови проведення відповідних заходів, або ліквідації об'єкта шкідливого впливу. В дану зону потрапляє значна частина житлових будинків. Розташування проєктних тупикових колій передбачається у функціональній зоні залізниці. Головна мета підприємства

«ЛОГІСТОР-Інжиніринг» це розташування залізничних колій. Це обумовлено тим що з розвитком підприємства планується збільшення обсягів ремонту вагонів до 120 одиниць на місяць. Забезпечення технологічних потреб в умовах збільшення об’ємів можливе лише за умови будівництва додаткових залізничних колій в межах смуги відведення залізничної станції Сміла регіональної філії «Одеська залізниця». Санітарно-захисна зона проєктних залізничних колій становить 100 м, відповідно до СанПіН «Планування та забудова територій» при умові проєктування шумозахисних заходів з урахуванням забезпечення території житлової забудови нормативних рівнів шуму зона може зменшуватися до 50 м. Дана санітарно-захисна зона покривається санітарно-захисною зоною існуючої залізничної колії згідно з генеральним планом м. Сміла. Даний лінійний об’єкт не погіршує вже сформовану ситуацію яка склалася на даній території. А можливість даному підприємству збільшити об'єми потужності виробництва надасть можливість збільшити темпи розвитку міста Сміла за рахунок податків, які будуть надходити в місцевий бюджет від компанії «ЛОГІСТОР-Інженірінг».

Розділ 3.
Просторово-планувальна організація території.

3.1 Ситуаційний план



3.2 Планувальний каркас та система розселення

Територія, на яку розробляється детальний план території знаходиться в межах населеного пункту, в центральній частині міста Сміла. Через місто проходить річка Тясмин, яка змінює напрямок з північного на північно східний. Під'їзд до території здійснюється існуючими дорогами місцевого значення.

Розділ 4.

Землеустрій та землекористування.

4.1 Сучасне використання земель

4.2 Проектна земельна ділянка:

Детальний план території розробляється на частину земельної ділянки:

Кадастровий номер	7110500000:07:002:0002
площа	16,0277 га
власність	Державна власність
використання	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;
призначення	12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій
категорія	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
адреса	м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області.

Розділ 5.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

На території, що розглядається детальним планом природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території відсутні.

Розділ 6.

Обмеження у використанні земельних ділянок.

6.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.

Існуючі обмеження у використанні земельної:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи (ЛЕП 0,4 кВ (2 м від крайніх дротів), ЛЕП 10 кВ (10 м від крайніх дротів), трансформаторна підстанції (3 м));
- Охорона зона кабелю електронних комунікацій (2 м від кабелю);
- Відстань від фундаментів до газопроводу (низького тиску (2 м від труби), високого тиску (8 м від труби));

- Червоні лінії вулиць;

- Санітарно-захисна зона залізничної колії (50 м), що діє за умови проведення відповідних заходів, або ліквідації об’єкту шкідливого впливу відповідно до генерального плану міста Сміла;

Відстані, м, по горизонталі від підземних мереж до фундаментів будинків і споруд:

- Відстань від фундаментів до водопроводу (5 м до фундамента);

- Відстань від фундаментів до каналізації (3 м до фундамента).

Розділ 7.

Забудова територій та господарська діяльність.

7.1 Розміщення житлового фонду

На території, що розглядається детальним планом житлова забудова знаходить ся вздовж вулиці Одеська.

7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об’єктів

На території, що розглядається детальним планом ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об’єкти відсутні.

7.3 Розміщення виробничих об’єктів

На території, що розглядається детальним планом виробничі об’єкти відсутні.

7.4 Збереження традиційного середовища

На території, що розглядається детальним планом об’єкти всесвітньої спадщини, культурної спадщини, історичних ареалів історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій відсутні.

Розділ 8.

Обслуговування населення.

Об’єкти обслуговування населення знаходяться в центральній частині міста Сміла.

Розділ 9.

Транспортна мобільність та інфраструктура.

9.1 Транспортні зв’язки та транспортний попит

Під'їзд автотранспорту до території розробки детального плану території здійснюється дорогами місцевого значення.

9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

За межами міста Сміла проходять існуючі автомобільні дороги місцевого і національного значення.

9.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

В межах міста Сміла добре розвинута вулично-дорожня мережа, яка забезпечує зручні та безпечні транспортні зв'язки з усіма функціональними зонами міста та автомобільними дорогами зовнішньої мережі. В межах міста Сміла проходять дороги Н-16, Н-01.

9.4 Організація громадського транспорту

Для автомобільного зв’язку між населеними пунктами району існує система автобусного сполучення.

9.5 Організація пішохідних зв’язків та велосипедної інфраструктури

Організація пішохідних зв’язків передбачена у вигляді пішохідної зони вздовж вулиці Одеська. Велосипедна інфраструктура відсутня.

9.6 Організація паркувального простору

На території, що розглядається детальним планом зона паркування легкових автомобілів відсутня.

Розділ 10.
Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

10.1 Водопостачання та водовідведення

На території, що розглядається детальним планом проходить частина система водопостачання та водовідведення яка підведена до будинків які знаходяться по вулиці Одеська.

10.2 Електропостачання

На території, що розглядається детальним планом проходять лінії електропостачання ЛЕП 10 кВ і ЛЕП 0,4 кВ, також знаходиться існуюча трансформаторна підстанція.

10.3 Газопостачання

На території, що розглядається детальним планом проходить частина системи газопостачання.

10.4 Теплопостачання

На території, що розглядається детальним планом теплопостачання відсутнє.

10.5 Трубопровідний транспорт

На території, що розглядається детальним планом трубопровідний транспорт відсутній.

10.6 Телекомунікаційні мережі та об’єкти

На території, що розглядається детальним планом проходить кабель ліній електрозв’язку.

Розділ 11.

Підготовка та благоустрій території.

11.1 Інженерна підготовка і захист території

На території, що розглядається детальним планом передбачається реконструкція канави з бетонним покриттям. Для зменшення рівня шуму передбачається розміщення шумозахисної стіни, а також розміщення безстикових рейок. Такі заходи забезпечать прийнятний рівень шуму житлових будинків поруч із залізничними коліями.

11.2 Благоустрій території

На території, що розглядається детальним планом благоустрій передбачений у вигляді зеленої зони і покриття із щебню, для зменшення рівня шуму передбачається розміщення шумозахисної стіни, а також розміщення безстикових рейок. Такі заходи забезпечать прийнятний рівень шуму житлових будинків поруч із залізничними коліями.

11.3 Використання підземного простору

На території, що розглядається детальним планом об’єкти, що використовуються у підземному просторі відсутні.

11.4 Поводження з відходами

На території, що розглядається детальним планом знаходяться контейнери для збору твердих побутових відходів, які своєчасно по затвердженому графіку вивозяться у відповідності з укладеним договором, на місцеве сміттєзвалище.

ЧАСТИНА ІІ

Розділ 12.

Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі.

Розділ розробляється у разі необхідності у підрозділі “Основні території пріоритетного розвитку” та надає наступну інформацію:

– *визначення територій комплексної реконструкції кварталів та мікрорайонів;

– інвестиційно-привабливих територій;

– **територій з особливим економічним статусом (в тому числі вільних економічних зон);

– територій із складними інженерно-геологічними умовами;

– територій, що потребують державної підтримки.

Даним детальним планом не передбачено розроблення моделі розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі.

ЧАСТИНА ІІІ

Розділ 13.

Обґрунтування проектних рішень.

Детальним планом території передбачається розміщення додаткових залізничних колій в межах смуги відведення земельної ділянки по залізничній станції Сміла Шевченківської дирекції залізничних перевезень регіональної філії «Одеська залізниця». Головна мета підприємства «ЛОГІСТОР-Інжиніринг» розташування залізничних колій. Це обумовлено тим що з розвитком підприємства планується збільшення обсягів ремонту вагонів до 120 одиниць на місяць. Забезпечення технологічних потреб в умовах збільшення об’ємів можливе лише за умови будівництва додаткових залізничних колій.

Розділ 14.

Просторово-планувальна організація території.

Проектні рішення детального плану території базовані на:

- врахуванні всіх існуючих будівель і споруд та інженерних комунікацій;

- врахуванні існуючого рельєфу місцевості;

- врахуванні існуючих планувальних обмежень;

- побажаннях та вимогам замовника, визначених у завданні на розробку ДПТ та які будуть враховані при подальшій розробці робочого проекту;

- взаємозв’язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючої забудови.

Розділ 15.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

На проєктній земельній ділянці природоохоронні та ландшафтно-рекреаційної території відсутні.

З метою підтримки нормальної екологічної ситуації на проєктній земельній ділянці передбачені такі містобудівні і природозбережні заходи:

1) Максимальне збереження (рекультивація) ґрунтово-рослинного покриву в місцях розміщення будівель, споруд, доріжок, площадок та прокладки інженерних комунікацій;

2) Вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод без ерозії поверхні ґрунту;

3)Захист ґрунтів від хімічного і бактеріального забруднення;

4) Озеленення території з високим рівнем благоустрою, догляд та очищення території;

5) Якісний догляд за зеленими насадженнями;

6) Своєчасний ремонт дорожнього покриття під'їздів;

7) Покриття проїздів, під'їздів і площадок повинно бути тверде, без канцерогенних виділень;

8) Якісне санітарне прибирання території та під'їзних доріг;

9) Своєчасне вивезення сміття та відходів функціонування на місцеве сміттєзвалище.

Розділ 16.

Обмеження у використанні земельних ділянок.

16.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Існуючі обмеження у використанні земельної:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи (ЛЕП

0,4 кВ (2 м від крайніх дротів), ЛЕП 10 кВ (10 м від крайніх дротів), трансформаторна підстанції (3 м));

- Охорона зона кабелю електронних комунікацій (2 м від кабелю);
- Відстань від фундаментів до газопроводу (низького тиску (2 м від труби), високого тиску (8 м від труби));
- Червоні лінії вулиць;
- Санітарно-захисна зона залізничної колії (50 м), що діє за умови проведення відповідних заходів, або ліквідації об'єкту шкідливого впливу відповідно до генерального плану міста Сміла;

Відстані, м, по горизонталі від підземних мереж до фундаментів будинків і споруд:

- Відстань від фундаментів до водопроводу (5 м до фундамента);
- Відстань від фундаментів до каналізації (3 м до фундамента).

16.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Існуючі обмеження у використанні земельної:

- Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (ЛЕП 0,4 кВ (2 м від крайніх дротів), ЛЕП 10 кВ (10 м від крайніх дротів), трансформаторна підстанції (3 м));
- Охорона зона кабелю електронних комунікацій (2 м від кабелю);
- Відстань від фундаментів до газопроводу (низького тиску (2 м від труби), високого тиску (8 м від труби));
- Червоні лінії вулиць;
- Санітарно-захисна зона залізничної колії (50 м), що діє за умови проведення відповідних заходів, або ліквідації об'єкту шкідливого впливу відповідно до генерального плану міста Сміла;

Відстані, м, по горизонталі від підземних мереж до фундаментів будинків і споруд:

- Відстань від фундаментів до водопроводу (5 м до фундамента);
- Відстань від фундаментів до каналізації (3 м до фундамента).

Проєктні обмеження:

- - Санітарно-захисна зона проєктної тупикової залізничної колії (50 м);

Розділ 17.

Функціональне зонування території детального планування.

Детальним планом не передбачена зміна функціонального використання території. Дана територія буде використовуватися в подальшому згідно її функціонального призначення, а саме для обслуговування залізничного транспорту.

Використання решти території, яка розглядається детальним планом, здійснюється відповідно до існуючої містобудівної документації і залишається без зміни її функціонального використання.

Категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єктів будівництва.

«Нове будівництво додаткових залізничних колій обмеженої вул. Незалежності, межею АТ «Українська залізниця», вул. Одеською (від домоволодіння №65 до №38) у м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області»

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво додаткових залізничних
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. ТОВ «ЛОГІСТОР-Інженірінг»
(інформація про замовника)

3. Частина земельної ділянки орієнтовно 3,8323 га, від земельної ділянки площею 16,0277 га. віднесена до категорії: Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення - 12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту; цільове та функціональне призначення земельної ділянки відповідає генеральному плану м. Сміла, Черкаської області розробленого ДП "НДПІ містобудування" в 2018 р., у відповідності з детальним планом території, обмеженої вул. Незалежності, межею АТ «Українська залізниця», вул. Одеською (від домоволодіння №65 до №38) у м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області., розробленого КПВАПП «Облархбюро» ЧОР в 2024 році.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 9 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 50%
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3.Житлове будівництво не передбачається
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. Ширина вулиці Одеська в межах "червоних ліній" становить 15 метрів; протипожежні відстані між будівлями і спорудами згідно з вимогами ДБН В.1.1-7:2016 "Протипожежна безпека об'єктів будівництва".

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

5. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" 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. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" повітряна ЛЕП 0,4 кВ – 2 м від крайніх дротів в обидва боки; повітряна ЛЕП 10 кВ – 10 м від крайніх дротів в обидва боки; Охоронна зона газопроводу низького тиску (2 м від труби);
Охоронна зона газопроводу високого тиску (8 м від труби); відстань від фундаментів до водопроводу (5 м до фундамента); відстань від фундаментів до каналізації (3 м до фундамента);охоронна зона ліній електрозв'язку (0,6 м), санітарно-захисна зона від проєктних залізничних колій 20 метрів за рахунок влаштування звукоізоляційної огорожі висотою 3 метрів.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстань від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Розділ 18.

Забудова територій та господарська діяльність.

18.1 Розміщення житлового фонду

На території, що розглядається детальним планом розміщення житлових комплексів та житлових будинків не передбачається, житлова забудова знаходиться вздовж вулиці Одеська.

18.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об’єктів

На території, що розглядається детальним планом розміщення ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об’єктів не передбачається.

18.3 Розміщення виробничих об’єктів

Територія в подальшому буде використовуватися для зберігання і накопичення вагонів для подальшого їх ремонту вагонів до 120 одиниць на місяць.

18.4 Збереження традиційного середовища

На території, що розглядається детальним планом об’єкти всесвітньої спадщини, культурної спадщини, історичних ареалів історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, відсутні.

Розділ 19.

Обслуговування населення.

Об’єкти обслуговування населення знаходяться в центральній частині міста Сміла.

Розділ 20.

Транспортна мобільність та інфраструктура.

20.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Під'їзд автотранспорту до проєктної земельної ділянці здійснюється місцевими проїздами. Передбачається реконструкція вулиці Одеська, розширення і ремонт дорожнього полотна.

20.2 Організація громадського транспорту

Для автомобільного зв'язку між населеними пунктами району існує система автобусного сполучення.

20.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Передбачається реконструкція пішохідної зони вздовж вулиці Одеська. Велосипедна інфраструктура відсутня.

Розділ 21.

Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

21.1 Водопостачання та водовідведення

На території, що розглядається детальним планом проходить частина система водопостачання та водовідведення яка підведена до будинків які знаходяться по вулиці Одеська.

21.2 Електропостачання

На території, що розглядається детальним планом проходять лінії електропостачання ЛЕП 10 кВ і ЛЕП 0,4 кВ, також на території розташована існуюча трансформаторна підстанція.

21.3 Газопостачання

На території, що розглядається детальним планом газопостачання відсутнє. По проєктній земельній ділянці проходить частина системи газопостачання міста Сміла.

21.4 Теплопостачання

На території, що розглядається детальним планом теплопостачання відсутнє.

Розділ 22.

Інженерна підготовка та благоустрій території.

22.1 Інженерна підготовка і захист території

На території, що розглядається детальним планом передбачається реконструкція канави з бетонним покриттям. Для зменшення рівня шуму передбачається розміщення шумозахисної стіни, а також розміщення безстикових рейок. Такі заходи забезпечать прийнятний рівень шуму житлових будинків поруч із залізничними коліями.

22.2 Благоустрій території

На території, що розглядається детальним планом передбачається реконструкція покриття із щебню і створення озеленення, за можливості потрібно забезпечити не менше 50% площі санітарно-захисної зони зеленими насадженнями для зменшення шкідливого рівню шуму до прилеглих житлових будинків.

22.3 Використання підземного простору

На території, що розглядається детальним планом використання підземного простору непередбачено.

22.4 Поводження з відходами

На території, що розглядається детальним планом знаходяться контейнери для збору твердих побутових відходів, які своєчасно по затвердженому графіку вивозяться у відповідності з укладеним договором, на місцеве сміттєзвалище.

Розділ 23.

Інженерна підготовка та благоустрій території.

23.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Детальним планом території не передбачаються землевпорядні заходи перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками та користувачами, угіддями з урахуванням наявних обмежень(обтяжень)

23.2 Формування земельних ділянок

Земельна ділянка, площею: 16,0277 га, сформована.

23.3 Реєстрація земельних ділянок

Земельна ділянка, площею 16,0277 га зареєстрована.

Розділ 24.

План реалізації містобудівної документації.

24.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Розрахунок періодів реалізації ДПТ – 3 роки в тому числі:

Перший рік

- користувачу земельних ділянок отримати містобудівні умови та обмеження на забудову;
- замовити робочий проект на будівництво та реконструкцію;
- отримати декларацію на початок будівництва;
- провести підготовчі роботи.

Другий і третій рік:

- виконати будівництво та реконструкцію згідно робочого проекту;
- виконати комплексний благоустрій та озеленення території;
- здати об'єкт будівництва в експлуатацію.

24.2 Перелік видів містобудівної документації, пов’язаної з територією розроблення детального плану

Фрагмент генерального плану м. Сміла, Черкаської області розробленого ДП "НДПІ містобудування" в 2018 р.

24.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Детальний план розроблений з урахуванням існуючої містобудівної документації та не суперечить рішенням наведеним раніше.

24.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Було враховано стратегічний план розвитку стратегія розвитку смілянської міської територіальної громади до 2027 року.

24.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

На прилеглих територіях охоронні об’єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення відсутні.

Якщо в ході земляних робіт будуть виявлені об'єкти культурної спадщини, які втратили наземні ознаки, роботи необхідно зупинити і повідомити про знахідки державну службу охорони культурної спадщини.

24.6 Перелік врахованих матеріалів

1. Рішення Смілянської міської ради від 29.11.2023 № 71-93/VIII «Про розроблення детального плану території, обмеженої вул. Незалежності, межею АТ «Українська залізниця», вул. Одеською (від домоволодіння №65 до №38) у м. Сміла, Черкаського району, Черкаської області»
2. Топографічне знімання М 1:500;
3. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
4. Договір оренди;
5. Технічний паспорт на нежитлову будівлю;
6. Договір спільного користування залізничними коліями;

7. Фрагмент генерального плану м. Сміла, Черкаської області розробленого ДП "НДПІ містобудування" в 2018 р.

8. Фрагмент з Плану зонування території міста.

Розділ 25.
Графічні матеріали.

Ч.ч.	Найменування графічних матеріалів	Масштаби графічних матеріалів
1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.	1:2000
2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	1:500
3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, суміщений із схемою транспортної мобільності та інфраструктури, планом червоних ліній, кресленням поперечного профілю вулиці	1:500