

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

Замовник:
Управління архітектури, регулювання
забудови та земельних відносин міста
виконкому Смілянської міської ради

Договір: № 92-23

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛ. НЕЗАЛЕЖНОСТІ, ВУЛ. ОЛЬГИ
ПАВЛОВСЬКОЇ ТА ПРИБЕРЕЖНОЮ ЗАХИСНОЮ СМУГОЮ
РІЧКИ СРІБЛЯНКА У М. СМІЛА ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ З
МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ФОП

Юрій ЧЕБЕРЯК

Головний архітектор проєкту

Юрій ЧЕБЕРЯК

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

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛ. НЕЗАЛЕЖНОСТІ, ВУЛ. ОЛЬГИ ПАВЛОВСЬКОЇ
ТА ПРИБЕРЕЖНОЮ ЗАХИСНОЮ СМУГОЮ РІЧКИ СРІБЛЯНКА У
М. СМІЛА ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ З МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ
САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ЗМІСТ

ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

Розділ 1.1. Просторово-планувальна організація території

Розділ 1.2. Землеустрій та землекористування

Розділ 1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Розділ 1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок

Розділ 1.5. Забудова територій та господарська діяльність

Розділ 1.6. Обслуговування населення

Розділ 1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Розділ 1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Розділ 1.9. Інженерна підготовка та благоустрій території

ЧАСТИНА II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

Розділ 2.1 Просторово-планувальна організація території

Розділ 2.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Розділ 2.3. Обмеження у використанні земельних ділянок

Розділ 2.4. Функціональне зонування території детального плану території

Розділ 2.5. Забудова територій та господарська діяльність

Розділ 2.6. Обслуговування населення

Розділ 2.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Розділ 2.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт телекомунікації

Розділ 2.9. Інженерна підготовка та благоустрій території

Розділ 2.10. Землеустрій та землекористування

ДОДАТКИ

СКЛАД ПРОЄКТУ

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

ПЕРЕЛІК МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА ТЕРИТОРІЇ
ПРОЕКТУВАННЯ

ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ТА ДОКУМЕНТИ

**Гарантійний запис ГАПа про відповідність
проєкту діючим нормам і правилам**

Містобудівна документація «Детальний план території, обмеженої вул. Незалежності, вул. Ольги Павловської та прибережною захисною смугою річки Сріблянка у м. Сміла Черкаської області з метою розміщення садибної житлової забудови» розроблена з метою зміни цільового призначення частини території та отримання містобудівних умов та обмежень та згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проєкту

Юрій ЧЕБЕРЯК

ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

РОЗДІЛ 1.1 ПРОСТОРО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1 Ситуаційний план

Ділянка, яка проектується, знаходиться в західній частині міста Сміла Черкаської області по вул. Незалежності на земельній ділянці, обмеженій землями житлової та громадської забудови, зеленими насадженнями загального користування, вулично-дорожньою мережею.

На відстані орієнтовно 2 км на схід знаходиться будівля пожежного депо. Сполучення з центром міста здійснюється вулицею Незалежності та системою пішохідних тротуарів.

Земельна ділянка, що проектується, обмежена:

- з півночі – землями житлової та громадської забудови і територією вулично-дорожньої мережі (в червоних лініях) вулиці Незалежності;
- зі сходу – землями житлової та громадської забудови;
- з півдня – землями житлової та громадської забудови міста;
- із заходу – зеленими насадженнями загального користування.

По природно-кліматичним ознакам проектний район входить в підрайон ПВ II-ої будівельно-кліматичної зони.

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 7-9 см, а середнє з найбільших декадних рівнів – 15см.

Середня місячна вологість повітря – 68%.

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

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

Сейсмічність району до 6 балів. Кліматичні умови сприятливі для планувального освоєння території. Планувальне рішення детального плану території враховує існуючий характер вітрового режиму.

1.1.2 Планувальний каркас і система розселення

Територія проектування незабудована.

Функціональне призначення території не суперечить положенням генерального плану та плану зонування міста Сміла Черкаської області, розробленого проектним інститутом Служби безпеки України, м. Київ, у 2021 році.

Площа території проектування становить 0,1350 га.

РОЗДІЛ 1.2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.2.1 Сучасне використання земель

Територія проектування складається із земель громадської забудови площею 0,0600 га та зеленими насадженнями загального користування площею 0.0750 га.

РОЗДІЛ 1.3 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ

Територія проектування неблагоустроєна. На ній розміщені дерево-кущові насадження, трав'яна рослинність.

Природна родючість визначається властивостями і режимами цілинних (природних) ґрунтів, яка сформована під впливом природних факторів. Попередньо має відносну родючість ґрунтів. Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

В межах території проектування особливо цінні землі відсутні (згідно зі ст. 150 Земельного кодексу України).

Відповідно до переліку складових структурних елементів, який визначений статтею 5 Закону України «Про екологічну мережу України», в межах території проектування та на прилеглий території складові структурні елементи екомережі відсутні.

РОЗДІЛ 1.4 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.4.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватись комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, проектом визначені існуючі планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельні ділянки:

- відстань від мереж каналізації до фундаментів будинків і споруд – 5 м;
- відстань від мережі газопроводу низького тиску до фундаментів будинків і споруд – 2 м;
- прибережно-захисна смуга – 25 м;

РОЗДІЛ 1.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.5.1 Розміщення житлового фонду

В межах ділянки проектування існуючі об'єкти житлового фонду відсутні.

1.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах ділянки проектування існуючі ділові центри, технопарки, технопарки та інші інноваційні об'єкти відсутні.

1.5.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах ділянки проектування розміщення виробничих об'єктів не передбачається.

1.5.4 Збереження традиційного середовища

Об'єкти культурної спадщини в межах території проектування відсутні. Поза тим, ділянка проектування відповідно до генерального плану м. Сміла знаходиться в існуючій зоні земель історико-культурного призначення.

РОЗДІЛ 1.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Біля ділянки проектування знаходиться існуючий заклад обслуговування населення - магазин.

РОЗДІЛ 1.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

1.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Ділянка проектування межує з дорогами вул. Незалежності. По автодорогах здійснюється рух громадського та особистого автотранспорту. Вулична мережа має зручний зв'язок з адміністративним центром міста та іншими територіями міста.

1.7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Територія проєктування має зручне зовнішнє транспортне сполучення як в межах міста, так за його межами. Поряд з ділянкою проєктування по вулиці Незалежності функціонує мережа міжміського та міського транспорту.

1.7.3 Організація громадського транспорту

Поряд з ділянкою проєктування знаходяться лінії зовнішнього та внутрішнього громадського автобусних маршрутів між м. Сміла та іншими населеними пунктами. Найближча існуюча автобусна зупинка знаходиться орієнтовно на відстані орієнтовно 78 м на захід по вул. Незалежності.

1.7.4 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території проєктування сформовані існуючі пішохідної пішохідні зв'язки.

1.7.5 Організація паркувального простору

В межах території проєктування належним чином сформовані та обладнані місця для зберігання транспортних засобів відсутні. Поза тим, необхідна кількість таких місць знаходиться в межах нормативної доступності в центральній частині міста.

РОЗДІЛ 1.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

1.8.1 Водопостачання та водовідведення

В межах території проєктування знаходяться існуючі комунальні мережі господарсько-питного водопроводу, господарської та зливової каналізації.

1.8.2 Електропостачання

В межах ділянки проєктування знаходяться існуючі мережі повітряної лінії електропередачі напругою та підземні кабельні лінії електропередачі високої та низької напруги.

1.8.3 Газопостачання

В межах території проєктування знаходяться мережа газопроводу низького тисків.

1.8.4 Теплопостачання

В межах території проєктування мережі теплопостачання відсутні.

1.8.5 Трубопровідний транспорт

В межах території проєктування мережі трубопровідного транспорту відсутні.

1.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території проєктування прокладена підземна кабельна лінія зв'язку.

РОЗДІЛ 1.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

1.9.1 Інженерна підготовка і захист території

У відповідності до ДБН 2.2-12:2019 (розділ 12, таблиця 12.1 - Фактори інженерної будівельної оцінки території) здійснена інженерно-будівельна оцінка факторів на території проектування. Виходячи з аналізу території проектування та природних факторів, визначена одна категорія територій – сприятливі для можливого перспективного будівництва.

Згідно з попередніми обстеженнями територія не підтоплюється дощовими, талими та ґрунтовими водами. На території проектування не планується здійснення заходів з інженерної підготовки території – вертикальне планування та організації відведення дощових і талих вод. Спеціальних заходів з інженерної підготовки території не потребується.

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

1.9.2 Благоустрій території

Території проектування незабудована та належним чином неблагоустроєна.

1.9.3 Використання підземного простору

В межах ділянки проектування проходять підземні інженерні мережі.

1.9.4 Поводження з відходами

В м. Сміла існує планово-регульована система санітарного очищення території від твердих побутових відходів.

В межах ділянки проектування облаштоване місце для контейнерів твердих побутових відходів.

ЧАСТИНА II ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

РОЗДІЛ 2.1 ПРОСТОРО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

2.1.1 Ситуаційний план

Відповідно до рішень генерального плану м. Сміла, розробленого проектним інститутом Служби Безпеки України, м. Київ, у 2021 році ділянка проектування знаходиться в межах території існуючих громадських центрів та житлової забудови.

Відповідно до чинної містобудівної документації поряд з ділянкою проектування знаходяться житлові вулиці Ольги Павловської.

2.1.2 Планувальний каркас та система розселення

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території проектного рішення є:

- взаємозв'язки планувальної структури детального плану території з планувальною структурою прилеглих територій населеного пункту;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що пов'язана з існуючою схемою руху транспорту і пішоходів;
- дотримання санітарних та протипожежних вимог при розміщенні будівель і споруд.

Основні фактори, які впливають на принципи архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних вимог і умов.

Територія займає вигідне положення та зручні транспортні зв'язки з адміністративним центром міста Сміла та прилеглими населеними пунктами. Проектом формування земельних ділянок території громадської забудови площею 0,0600 га (03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування) та території садибної житлової забудови 0.0750 га

Відповідно до Схеми зонування території Плану зонування території м. Сміла Черкаської області, розробленої проектом інституту Служби безпеки України, м. Київ у 2021 році в межах ділянки проектування визначене таке функціональне зонування: **пГ-6 - громадська зона: торговельна зона, пР-3-1- зона розміщення парків, скверів, бульварів, міських лісів.**

РОЗДІЛ 2.2 ПРИРОДО-ОХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах території проектування існуючі та перспективні природоохоронні та ландшафтні території відсутні.

РОЗДІЛ 2.3 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

2.3.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Проектом визначені існуючі та проектні планувальні обмеження у використанні земельної ділянки. Перелік об'єктів з розмірами та типами відповідних планувальних обмежень наведений у таблиці 2.3.1

Таблиця

2.3.1

Назва об'єкту	Тип обмеження	Розмір обмеження
ІСНУЮЧІ		

Мережа самопливної каналізації	Відстань від мережі	5,0 м (до фундаментів будинків і споруд)
Газопровід низького тиску	Відстань від мережі	2,0 м (до фундаментів будинків і споруд)
Підземна кабельна лінія зв'язку	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	2,0 м
ПРОЄКТНІ		
Відсутні	Відсутні	Відсутні

2.3.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, проектом визначені існуючі та проектні планувальні обмеження, наведені в таблиці 2.3.2.

Назва об'єкту	Тип обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
ІСНУЮЧІ			
Мережа самопливної каналізації	Відстань від мережі	5,0 м (до фундаментів будинків і споруд)	Мережа самопливної каналізації
Газопровід низького тиску	Відстань від мережі	2,0 м (до фундаментів будинків і споруд)	Газопровід низького тиску
Підземна кабельна лінія зв'язку	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	2,0 м	Підземна кабельна лінія зв'язку
Мережа самопливної каналізації	Відстань від мережі	5,0 м (до фундаментів будинків і споруд)	Мережа самопливної каналізації
ПРОЄКТНІ			
Відсутні	Відсутні	Відсутні	Відсутні

РОЗДІЛ 2.4 ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене таке функціональне призначення території:

- підклас території громадської забудови
- підклас території садибної житлової забудови
- підклас території **зонм розміщення парків, скверів, бульварів, міських лісів**
- підклас території вулиць та доріг

Проектом детального плану території запропоновано таке функціональне зонування території загальною площею **0,1350 га**:

- **Території громадської забудови** загальною площею **0,0600 га.** (03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування)
- **Території садибної житлової забудови** загальною площею **0,0750га.** (02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка))

ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1. (додатково уточнюється на наступних стадіях проектування)

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

(додатково уточнюється на наступних стадіях проектування)
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. (додатково уточнюється на наступних стадіях проектування) (інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки - *Землі житлової та громадської забудови, в тому числі:*

- *Території громадської забудови загальною площею 0,0600 га. (03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування)*

- Території садибної житлової забудови загальною площею 0,0750га. (02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка))

4. Функціональне призначення відповідно до ДТП – територія громадської забудови та територія садибної житлової забудови
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 15м
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 80%
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. 12 осіб на 750 м.кв.
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Відстань від громадської забудови до червоних ліній – по червоній лінії; Відстань від житлової забудови до червоних ліній - 45 м; Мінімальна відстань до існуючої забудови – 8 м.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Об'єкт знаходиться в зоні історико-культурного призначення ІК – 100212
(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. Існуючі:
Охоронні зони навколо (уздовж) інженерних комунікацій:

- мережа самопливної каналізації – 5,0 м (до фундаментів будинків та споруд);
- газопровід низького тиску - 2,0 м (до фундаментів будинків і споруд);

Проектні:

- Відсутні

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

(П.І.Б. уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

(підпис)

РОЗДІЛ 2.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

2.5.1 Розміщення житлового фонду

В межах ділянки проектування детального плану території пропонується розмістити садибну житлову забудову.

2.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних проектів

В межах ділянки проектування детального плану території розміщення ділових центрів та інноваційних проектів не передбачається.

2.5.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах ділянки проектування розміщення виробничих об'єктів не планується.

2.5.4 Збереження традиційного середовища

З метою захисту об'єктів культурної спадщини, археологічних пам'яток, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватись вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини», виходячи з того, що територія проектування детального плану території знаходиться в зоні земель історико-культурного призначення.

В разі виявлення знахідки археологічного або історичного характеру під час проведення будь-яких земляних робіт, виконавець робіт зобов'язаний припинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (стаття 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

2.5.5 Охорона навколишнього природного середовища

Згідно з чинним законодавством містобудівна документація підлягає обов'язковій стратегічній екологічній оцінці (СЕО).

Проте, у методичних роз'ясненнях щодо реалізації положень Закону Мінприроди зазначає, що СЕО обов'язково проводиться для документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям, зазначеним у ст. 2 Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку», а у випадку, якщо проект ДДП відповідає лише одному із таких критеріїв, то рішення щодо здійснення СЕО замовник приймає самостійно. Проектуємий об'єкт не відповідає визначеним критеріям і може не підлягати СЕО.

РОЗДІЛ 2.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Біля ділянки проектування знаходиться існуючий заклад обслуговування населення - магазин. Проектом передбачається будівництва та обслуговування будівель торгівлі та будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

РОЗДІЛ 2.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

2.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Концепція формування та розвитку транспортної системи в межах території проектування полягає в організації єдиної системи зв'язків між територією розробки детального плану території з громадським центром м. Сміла, прилеглими територіями.

Ділянка проектування межує з дорогою вул. Незалежності. По автодорогах здійснюється рух громадського та особистого автотранспорту. Вулична мережа має зручний зв'язок з адміністративним центром міста та іншими територіями міста

Під'їзд до території проектування буде здійснюватись з вул. Незалежності.

Класифікацію вуличної мережі прийнято відповідно до генерального плану м. Сміла.

2.7.2 Організація громадського транспорту

Територія проектування має зручне зовнішнє транспортне сполучення як в межах міста, так за його межами. Поряд з ділянкою проектування по вулиці Незалежності функціонує мережа міжміського та міського автобусного транспорту.

Найближча існуюча автобусна зупинка знаходиться орієнтовно на відстані орієнтовно 78 м на захід по вул. Соборній.

2.7.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проектом передбачено формування оновлених пішоходних зв'язків та велосипедної інфраструктури відповідно до рішень генерального плану м. Сміла.

2.7.4 Організація паркувального простору

Проектом передбачено влаштування відкритої автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів в межах ділянки проектування. Інші паркувальні місця знаходяться в межах нормативної доступності в центральній частині міста.

РОЗДІЛ 2.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

2.8.1 Водопостачання та водовідведення

Водопостачання

В межах території проектування пропонується розмістити локальні очисні споруди та криниці.

Протипожежні заходи

Протипожежні заходи повинні здійснюватись відповідно до діючих нормативних документів.

Прийнятими рішеннями передбачено транспортний під'їзд до ділянки проектування.

Для забезпечення безпечної експлуатації громадських будівель наступні заходи:

- мінімальне (тимчасове) перебування персоналу на об'єкті;
- застосування сертифікованого обладнання;
- вибухонебезпечні ділянки на видних місцях повинні мати відповідні таблички, що забороняють паління та використання вогню.

Категорія надійності електропостачання: охоронно-пожежна сигналізація, загороджувальні вогні – І; технологічне обладнання – ІІ; КВПіА – ІІІ.

Прийнята система заземлення TN-C-S.

Для захисного заземлення передбачені контури заземлення. Опір розтіканню струму в заземлюючому пристрої повинен відповідати вимогам ПУЕ.

В межах ділянки проектування знаходиться пожежне депо ДПРЧ-12 УДСНС у Черкаській області по вул. Соборній, 92.

2.8.2 Електропостачання

В межах ділянки проектування знаходяться існуючі мережі повітряної лінії електропередачі напругою та підземні кабельні лінії електропередачі високої та низької напруги.

Додаткове проектування розділу електропостачання не передбачається.

2.8.3 Газопостачання

В межах території проектування знаходяться мережа газопроводу низького тисків.

Нове проектування газопостачання об'єктів в межах ділянки розробки детального плану території не передбачається.

2.8.4 Теплопостачання

В межах ділянки проектування мережі теплопостачання не передбачені.

2.8.5 Трубопровідний транспорт

В межах ділянки проектування мережі трубопровідного транспорту не передбачені.

2.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах ділянки проектування та розміщення телекомунікаційних мереж та об'єктів не передбачається.

РОЗДІЛ 2.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

2.9.1 Інженерна підготовка та захист території

У відповідності до ДБН 2.2-12:2019 (розділ 12, таблиця 12.1 - Фактори інженерної будівельної оцінки території) здійснена інженерно-будівельна оцінка факторів на території. Виходячи з аналізу території проектування та природних факторів, визначена одна категорія територій – сприятливі для можливого перспективного будівництва.

Згідно з попередніми обстеженнями територія не підтоплюється дощовими, талими та ґрунтовими водами. На території проектування не планується здійснення заходів з інженерної підготовки території – вертикальне планування та організації відведення дощових і талих вод. Спеціальних заходів з інженерної підготовки території не потребується.

Проектом передбачено максимальне збереження існуючого рельєфу.

Відведення дощових і талих вод здійснюється по сформованому рельєфу в мережу зливової комунальної каналізації.

В процесі експлуатації об'єкта шкідливі видки не утворюються. Таким чином, забруднення прилеглої території виключається.

2.9.2 Благоустрій території

Благоустрій території проектування передбачає влаштування пішохідних тротуарів та велодоріжок, партерне озеленення та розміщення декоративних кущових насаджень.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам пунктів 5.4.3, 5.4.4 ДБН Б.2.2-56:2011 «Благоустрій території».

2.9.3 Використання підземного простору

Розміщення проектуємих об'єктів у підземного просторі не передбачається.

2.9.4 Поводження з відходами

Тверді побутові відходи тимчасово зберігаються в контейнерах для сміття, що розташовуються на спеціально відведеному та огороженому майданчику з твердим покриттям.

Побутові відходи вивозяться спеціалізованим автотранспортом згідно з відповідною угодою зі спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації.

РОЗДІЛ 2.10 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.10.1 Землевпорядні роботи перспективного використання земель

Частину території проектування детального плану території, що складається із зелених насаджень загального користування пропонується сформуванню як територію садибної житлової забудови загальною площею **0,0750 га**.

Решта території проектування залишається без змін відповідно до плану функціонального зонування території та існуючого розподілу та цільового призначення земель.

2.10.2 Землевпорядні роботи перспективного використання земель

У разі необхідності, формування нової земельної ділянки, зміна її цільового призначення та реєстрація в Державного земельного кадастрі буде здійснюватися відповідно до Закону України «Про землеустрій» з урахуванням проектних рішень детального плану території.

2.10.3 Реєстрація земельних ділянок

Земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру в межах території проектування відсутні.

ДОДАТКИ

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	1: 5 000	
2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	1:500	
3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	1:500	
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1.	Стратегія просторового розвитку території План реалізації містобудівної документації	б/м	
<i>III. Електронні носії</i>			
1.	Детальний план території, обмеженої вул. Незалежності, вул. Ольги Павловської та прибережною захисною смугою річки Сріблянка у м. Сміла Черкаської області з метою розміщення садибної житлової забудови		

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	Детальний план території, обмеженої вул. Незалежності, вул. Ольги Павловської та прибережною захисною смугою річки Сріблянка у м. Сміла Черкаської області з метою розміщення садибної житлової забудови
Розробник	ФОП Чеберяк Ю.В.
Замовник	Управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста виконкому Смілянської міської ради
Підстава для проектування	Рішення Смілянської міської ради Черкаської області від 28.12.2022 № 56-18/VIII «Про розроблення детального плану території , обмеженої вул. Незалежності, вул. Ольги Павловської та прибережною захисною смугою річки Сріблянка у м. Сміла Черкаської області»
Інформація про картографічну основу	Топогеодезична основа в масштабі 1:500, виконана в Державній системі координат УСК-2000
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	<p>Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про землеустрій», «Про охорону культурної спадщини» тощо.</p> <p>Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»; від 21 жовтня 2015 р. № 835 «Про затвердження положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у форматі відкритих даних»; від 2 червня 2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території»; від 28 липня 2021 р. №821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» тощо.</p>

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ФОП Чеберяк	ГАП	Ю. Чеберяк	
	Архітектор	Ю. Чеберяк	

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

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛ. НЕЗАЛЕЖНОСТІ, ВУЛ. ОЛЬГИ
ПАВЛОВСЬКОЇ ТА ПРИБЕРЕЖНОЮ ЗАХИСНОЮ СМУГОЮ
РІЧКИ СРІБЛЯНКА У М. СМІЛА ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ З
МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ПЕРЕЛІК МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА ТЕРИТОРІЇ ПРОЄКТУВАННЯ

На цей час розроблені детальні плани території, які включають в себе ділянку проєктування, відсутні. На територію проєктування впливають рішення затвердженої документації вищого рівня – Генеральний план та План зонування території міста Сміла Черкаської області. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади не розроблявся.

Основними документами, що визначає функціональний розвиток території проєктування є генеральний план та план зонування території населеного пункту.

Містобудівна документація «Генеральний план та План зонування території міста Сміла Черкаської області» виконана Проектним інститутом Служби Безпеки України і затверджена рішенням Смілянської міської ради від 10.11.2021 № 30-I/VIII

ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Відповідно до діючого генерального плану та плану зонування міста Сміла Черкаської області функціональне призначення території проєктування детального плану території визначено як ПГ-6 – громадська зона: торговельна зона, ПР-3-1- зона розміщення парків, скверів, бульварів, міських лісів.

ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньостроковий період (6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проєкту, у тому числі:	га	0,1350	0,1350	-	-
- Територія громадської забудови, у тому числі:	га	0,0600	0,0600	-	-
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;	га	-	0,0228		

- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування)	га	-	0,0372		
- Території садибної житлової забудови (02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка))	га	-	0.0750	-	-
- Зелені насадження загального користування	га	0,0750	-		
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	9	-	-
Містобудівні умови та обмеження					
Максимальна висота	м	-	15		
Максимальний відсоток забудови	%	-	80	-	-
<i>Мінімальна відстань до червоних ліній</i>	м	-	0		

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ТА ДОКУМЕНТИ