

ЗМІСТ

1	Загальні положення
2	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов
3	Стисла історична довідка.....
4	Оцінка існуючої ситуації
4.1	Стан навколишнього середовища
4.2	Використання території, характеристика об'єктів
4.3	Інженерне обладнання території.....
4.4	Транспорт
4.5	Озеленення і благоустрій
4.6	Планувальні обмеження
4.7	Загальні висновки
5	Розподіл території за функціональним використанням, розміщення на вільних територіях та структура забудови, яка пропонується
6	Характеристика видів використання території
7	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності
8	Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження
9	Житловий фонд та розселення
10	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів та автостоянок
11	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд
12	Інженерна підготовка та вертикальне планування території
12.1	Оцінка природних умов даної території
12.2	Схема вертикального планування території
13	Комплексний благоустрій та озеленення території
14	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища
15	Заходи щодо реалізації детального плану
16	Перелік вихідних даних
17	Основні техніко-економічні показники детального плану території

						А-2020-ПЗ			
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата				
ГАП		Сазонов				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	19
Склав		Сазонов					ФОП Кулініч К.О.		

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Детальний план території по пров. Олега Кошового, 12 для будівництва багатопверхового житлового будинку в м. Кременчуці Полтавської області розроблено ФОП Кулініч К.О. на підставі рішення сорокової сесії сьомого скликання Кременчуцької міської ради від 12.12.2019 р., у відповідності з вимогами ДБН Б.1.1 – 14:2012 «Склад та зміст детального плану території», та ст.19 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно генерального плану міста Кременчука, який затверджений Кременчуцькою міською радою 25.12.2007р. (зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(плану зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.), ділянка на якій проектується багатопверховий житловий будинок і прилегла територія відноситься до зони розміщення багатоквартирної житлової забудови 5- 9 поверхів, житлових будинків 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації або містобудівного розрахунку в якості архітектурних акцентів).

Детальний план розробляється на структурно-планувальний елемент м. Кременчук, який має цілісний планувальний характер .

Детальним планом вирішуються наступні основні питання:

- уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану міста;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання даної території ;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення напрямів черговості та обсягів подальшої діяльності щодо попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, комплексного благоустрою та озеленення.

• При розробленні детального плану території враховано вимоги статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативні вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”, ДСП № 173-96 “Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів”; ДБН В.2.3-5-2001 “Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів”; ДБН Б.1.1–14:2012 «Склад та зміст детального плану території»; ДСТУ –

							А-2020-ПЗ	Аркуш
								2
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата			

Н Б.Б.1–12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», «Містобудування. Довідник проектувальника» за ред. Т.Ф. Панченко – К.: Укрархбудінформ, 2006 та ін.

У разі внесення змін до генерального плану міста, які стосуються території, на яку розробляється детальний план території, є обов'язковим внесення відповідних змін до детального плану цієї території. Після затвердження відповідного проекту внесення змін він стає невід'ємною складовою частиною детального плану.

2 СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Територія географічно знаходиться в нагірній частині міста та адміністративно належить до Автозаводського району. Загальна площа території, яка розглядається при розробці детального плану, складає 33,50 га (обмежена вулицями Київська, Вадима Пугачова, Миру, 1-ий Піщаний тупик). Територія, на яку розробляється детальний план, має прямокутну конфігурацію і обмежена:

- з півночі – дев'ятиповерхова житлова забудова;
- з південно – східної сторони – індивідуальна житлова забудова;
- із південно-західної сторони – провулок Олега Кошового, територія

загальноосвітньої школи I-III ступенів №28, територія Кременчуцького ліцею інформаційних технологій ім. Н.М. Шевченко.

- зі сходу – дев'ятиповерхова житлова забудова;

На території проектування розташований будівельний майданчик.

м. Кременчук відноситься до II кліматичного району згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 .

Основні кліматичні характеристики району наступні:

- кількість опадів за рік – 400-500 мм;
- швидкість вітру в січні -3,1-4 м/с;
- Температура повітря найбільш холодної п'ятиденки забезпеченістю

0.92 становить - -23°C ;

- Температура повітря найбільш жаркішої п'ятиденки забезпеченістю 0.99 становить – 25°C ;

- Сейсмічність району відсутня

- нормативна глибина промерзання ґрунтів - 1,0 м.

Згідно ДБН В.2.6-31:2006 м. Кременчук відноситься до I температурної зони, опалювальний період становить не менше 3501 градусо-днів.

- вага снігового покриву – 1450 Па (145 кг/м^2);
- вітровий тиск — 450 Па

3 СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

Кременчук є містом обласного значення, самостійною та самоврядною адміністративно-територіальною одиницею в складі Полтавської області.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							3
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

Офіційною датою заснування Кременчука вважається 1571 рік. Розташований в зоні помірного континентального клімату в межах Придніпровської низовини і середньої течії р. Дніпро на лівому та правому її берегах, в центральній частині України на відстані 115 км від обласного центру м. Полтави і 290 км від столиці України м. Києва. Територія становить 9600 га. Населення міста – близько 230 тис. чол.

За своїм територіальним поділом місто має два райони: Автозаводський та Крюківський, які утворені у 1975 році. Більша частина Крюківського району розташована на правому березі Дніпра, а Автозаводський район – на лівому березі, єдиним сполученням між правим і лівим берегами є залізничний міст, збудований ще у 1949 році. Місто Кременчук має розвинену мережу автомобільного та залізничного транспорту та зв'язок з усіма регіонами України. Основними видами міського пасажирського транспорту є автобусний, тролейбусний та приватний автотранспорт. Довжина міських автобусних маршрутів – 136 км, тролейбусних – 54 км. Житловий фонд міста налічує 1218 житлових будинків, що перебувають у комунальній власності міста. Кременчук сьогодні – це великий індустріальний центр Полтавщини.

Основною водною артерією Кременчука є річка Дніпро, як частина Дніпродзержинського водосховища. Поверхневі водні об'єкти міста представлені Дніпродзержинським водосховищем, річками Сухий Кагамлик, Крива Руда, Сухий Омельник та мережею дренажних каналів. Підземні води залягають у четвертичних водоносних горизонтах.

Місцевість являє собою горбкувату рівнину, розділену рікою Дніпро на дві частини: лівобережну низинну, розчленовану долинами рік Сухий Кагамлик і Крива Руда, і правобережну – піднесену, з ярово-балковою рельєфною системою.

Місто Кременчук та його околиці займають унікальну в природному відношенні ділянку Придніпров'я. На лівому і правому берегах Дніпра – забудови Кременчука, а поміж ними, в долині Дніпра, збереглися до нашого часу типові та рідкісні напівприродні різноманітні екосистеми – Кременчуцькі плавні та різні за площею острови з лісовими, лучними та водно-болотними угіддями.

Озеленення - це один з показників, який свідчить про рівень загальної культури мешканців будь-якого міста. Зелені масиви міста Кременчука представлені у вигляді 10 парків, 20 скверів та бульварів, розташованих в різних частинах міста, різновікових соснових насаджень у північно-східній частині околиць, прилеглих до міста островів, а також вуличних та внутрішньо-квартальних насаджень.

На території міста Кременчук знаходиться шість об'єктів природно-заповідного фонду України (ПЗФ), з них: загальнодержавного (ландшафтний заказник «Білецьківські плавні») та місцевого значення (два регіональних ландшафтних парку (РЛП) «Кременчуцькі плавні» і «Кагамлицький», дві пам'ятки природи – комплексна «Міський сад» і геологічна – «Скеля – гранітний реєстр», а також парк пам'ятка садово-паркового мистецтва «Придніпровський») загальною площею 677,39 га, що складає 6,2 % від площі міста.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		4

Місто Кременчук представлено підприємствами машинобудування, металургії, нафтохімії, енергетики, будівельної індустрії, легкої та харчової промисловості, тощо. На сьогоднішній день в місті функціонує більше 90 великих промислових підприємств, близько 50 будівельних організацій різних форм власності. Багато уваги приділяється розвитку малого та середнього бізнесу. На сьогоднішній день в місті зареєстровано більше 16 тисяч суб'єктів підприємницької діяльності. Торгова мережа міста налічує 953 об'єкта продажу товарів та надання послуг. В місті працює 14 продовольчих і непродовольчих ринків, близько 340-ка закладів ресторанного господарства, більш трьохсот об'єктів сфери послуг.

Тут проживає більше 76 тисяч молодих людей у віці від 14 до 35 років. В місті зареєстровано 49 молодіжних і 13 дитячих громадських організацій. Змістовне дозвілля молоді організовують заклади позашкільної освіти: клуб юних моряків "Гардемарин", Будинок дитячої та юнацької творчості, Об'єднання дитячо-юнацьких клубів за місцем проживання, станція юних техніків та інші. Оздоровитись влітку маленькі кременчужани мають змогу у пришкільних оздоровчих таборах, профільних таборах при позашкільних закладах та 5 заміських дитячих оздоровчих закладах. У місті діє досить розгалужена мережа закладів освіти, культури, спорту, охорони здоров'я. Для кременчужан працює 120 закладів освіти різного підпорядкування та різних форм власності, 90 з яких належать до комунальної власності. Працюють 11 вищих навчальних закладів різних рівнів акредитації та форм власності. Кількість студентів складає понад 18 тис. чол. Найпотужнішим вищим навчальним закладом регіону є Кременчуцький державний політехнічний університет.

4 ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

4.1. Стан навколишнього середовища

На стан навколишнього середовища в межах території проектування та прилеглих до неї територій, головним чином, впливають рух автотранспорту по вулицях магістрального значення вулиці Київській, Вадима Пугачова та по провулку Олега Кошового, 1-му Піщаному тупику, вулиці Миру. Територія характеризується ухилом в південно-західному напрямку. Рух громадського транспорту, вантажного та приватного автотранспорту здійснюється по вулицях з асфальтовим покриттям вулиці Київській, Вадима Пугачова та по провулку Олега Кошового, 1-му Піщаному тупику, вулиці Миру.

Згідно з наданими вихідними даними у згаданому районі не спостерігається перевищень нормативного рівня впливу електромагнітних полів, випромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		5

4.2. Використання території, характеристика об'єктів

Територія в межах детального плану складається із земельної ділянки, а саме:

1) Кадастровий номер:

5310436100:03:003:0164

Тип власності: Комунальна власність

Цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для закінчення будівництва багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями

Площа: 0.36 га

Існуюче використання земельних ділянок та цільове призначення в межах території проектування та на прилеглих територіях див. аркуш 2 графічних матеріалів - Схема існуючого використання території (згідно Публічної кадастрової карти України).

4.3. Інженерне обладнання території

Згідно матеріалів топографічної зйомки поблизу території проектування наявні всі інженерні мережі, що забезпечують стале функціонування об'єктів і території.

4.4. Транспорт

Із північно-східної сторони від території проектування проходить одна з головних магістралей міста – вулиця Київська, по якій здійснюється рух легкового та вантажного автотранспорту, рух пасажирського транспорту (тролейбус, автобус). Безпосередньо з південно-західної сторони територію проектування обмежує провулок Олега Кошового, з якого здійснюється під'їзд на територію проектування.

4.5. Озеленення і благоустрій

У цілому рівень озеленення і благоустрою території можна охарактеризувати як нормальний, що має бути підвищеним на перспективу.

4.6. Планувальні обмеження

- охоронні зони підземних інженерних мереж (0,6 – 5 м).

Згідно проекту встановлення санітарно-захисної зони для ковбасного виробництва та автотранспортного господарства ПрАТ «Кременчукм'ясо», який виконано ТОВ «НТЦ «Промекологія», територія яка розглядається в детальному плані, знаходиться поза межами

						А-2020-ПЗ	Аркуш
							6
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

санітарно-захисної зони даного підприємства. Також згідно проекту встановлення санітарно-захисної зони (500 м), який виконано ТОВ «НТЦ «Промекологія», для ПАТ «Кременчуцьке кар'єроуправління «КВАРЦ», Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 07.11.2014 р. №05.03.02-07/68065, листа Державної установи «Інститут громадського здоров'я ім. О.М. Марзєєва Національної академії медичних наук України» від 10.09.2019 р. №22/2379, територія яка розглядається в детальному плані, знаходиться поза межами санітарно-захисної зони даного підприємства.

На земельній ділянці під проектування відсутні інженерні мережі;

- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту – немає;
- прибережні захисні смуги, водоохоронні зони – немає;
- інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту тощо) – немає;
- зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, в прикордонній смузі - немає.

4.7. Загальні висновки

Враховуючи, що територія детального плану має неоднорідну структуру забудови, можна зробити висновок про необхідність впорядкування території та підвищення рівня благоустрою.

5. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ, ЯКА ПРОПОНУЄТЬСЯ

Ділянка в межах детального плану призначена для будівництва 10-поверхового 4-секційного 150-квартирного житлового будинку і відноситься до зони розміщення багатоквартирної житлової забудови 5- 9 поверхів, житлових будинків 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації або містобудівного розрахунку в якості архітектурних акцентів).

Гранична площа земельної ділянки, що надається замовнику для житлового будівництва, встановлюється відповідними місцевими органами державної виконавчої влади, або місцевого самоврядування, згідно із земельним законодавством.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", забудова даної території повинна відповідати санітарним, протипожежним та екологічним вимогам. При проектуванні на даній земельній ділянці багатопверхових

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							7
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

житлових будинків повинні бути враховані всі нормативні вимоги згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

Рішення генплану проектного багатопверхового житлового будинку пов'язане з існуючою навколишньою забудовою. Житловий будинок на ділянці розміщується з урахуванням будівель які будуються, та намічених до будівництва в даній частині мікрорайону житлових та громадських будівель.

Двір закритий від протягів і, в той же час добре провітрюється та інсолюється. Відстані між будівлями і спорудами витримано у відповідності до нормативних вимог.

Основні під'їзди автомобільного транспорту та пішохідні підходи до проектного земельної ділянки передбачені з провулку Кошового.

Житловий будинок розміщений із урахуванням умов інсоляції таким чином, щоб утворити дворовий простір, на якому розміщуються майданчики для ігор дітей, відпочинку дорослих, для занять фізичними вправами, для паркування велосипедів.

Вздовж фасаду житлового будинку зі сторони входів в секції передбачено влаштування проїзду шириною 3,50 м на відстані 5,0 м від будинку. Для роз'їзду машин передбачений розворотний майданчик 12,0м*12,0 м.

Вказаний проїзд використовується також для проїзду спецтранспорту на випадок пожежі для можливості евакуації мешканців будинків за допомогою пожежних драбин.

Майданчик для сміттєвих контейнерів розміщується відповідно до вимог п. 4 ДСП № 173-96 на периферії житлового двору на відстані не ближче 20,00 м від вікон будинків та майданчиків для ігор дітей та занять фізичними вправами і примикає до зовнішнього проїзду для безперешкодного вивезення спеціальним автотранспортом.

Покриття контейнерного майданчику запроєктоване бетонне. Контейнерний майданчик обладнаний навісом, огорожею та ізолюваний від об'єктів обслуговування населення, господарських дворів і магістральних вулиць, не прохідний для пішоходів, відповідно до вимог п. 2.7 ДСНіП № 145-11.

Для тимчасового зберігання та паркування автомашин мешканців передбачено майданчики загальною місткістю 18 машино/місць, , які розміщені на периферії забудови, включно із місцями для інвалідів - 2 місця 3,50 м завширшки.

Розрахунок кількості місць для тимчасового паркування виконано на основі вимог ДБН Б.2.2-12:2019. Для мешканців житлових будинків по табл. 10.5 відповідно до кількості одно- та більше кімнатних квартир. Загальна кількість однокімнатних квартир складає 70 шт., двокімнатних та трикімнатних разом - 80 шт.

Розрахункова кількість машино-місць:

$$70 \times 0,15 \times 0,5 + 80 \times 0,15 = 17 \text{ місць}$$

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		8

Постійне зберігання автотранспорту мешканців передбачається на автостоянках, що розташовані на прилеглих територіях на відстані до 700 м. Більш детальне розташування місць постійного зберігання автотранспорту мешканців уточнити на подальших стадіях проектування.

Кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів складає:

$$70 \times 0,5 + 80 \times 0,8 = 529,2 = 99 \text{ машиномісць.}$$

Покриття елементів благоустрою виконано відповідно до технологічного призначення:

- проїзди та майданчики для транспорту - бетонне покриття та бетонна плитка;
- тротуари, доріжки та майданчики для пішоходів - бетонна тротуарна плитка;
- майданчики для відпочинку та господарчого призначення - бетонна тротуарна плитка;
- дитячі ігрові майданчики та майданчик для занять фізкультурою - оптимальна гравійно-піщана суміш та газон із стійкої до витоптування травосуміші.

Бетонне покриття елементів благоустрою є екологічно безпечним і не утворює дискомфорту для мешканців новобудови.

Майданчики обладнуються малими формами архітектури відповідно до їх технологічного призначення.

Проектом передбачено розміщення на прибудинковій території житлової забудови майданчиків різного призначення, розміри та розташування яких визначені по табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019.

Майданчик	Питомі розміри майданчику, м ² на 1 особу	Розрахункова кількість мешканців	Розміри майданчика (розрахункові)	Розміри майданчика (проектні)
Ігровий для дітей дошкільного віку та молодшого шкільного віку	0,70	300	210,00	390,00
Для відпочинку дорослого населення	0,20	300	60,00	63
Для заняття фізкультурою	0,20	300	60,00	71
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,10	300	30,00	32

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							9
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

Майданчик	Питомі розміри майданчику, м ² на 1 особу	Розрахункова кількість мешканців	Розміри майданчика (розрахункові)	Розміри майданчика (проектні)
Для збирання побутових відходів	0,07	300	21,00	22
Для виходу домашніх тварин	0,30	300	90,00	Згідно затвердженої схеми кварталу

Згідно розрахунків проєктований багатоквартирний житловий будинок істотного впливу на систему обслуговування не становить. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Додатку Е.1 проєктований багатоквартирний житловий будинок потрібно забезпечити належною кількістю місць у дошкільних та шкільних освітніх закладах. Згідно проведеного розрахунку ДБН Б.2.2-12:2019 Додатку Е.1 забезпечення належною кількістю місць у дошкільних та шкільних освітніх закладах повинно становити:

- забезпечення місцями у навчальних закладах дошкільної освіти – 18 місць.
(розрахункова кількість мешканців в проєктованих багатоквартирних житлових будинках складає – 300 осіб). Згідно нормативної величини забезпеченості повсякденними послугами, на 1000 жит., не менше за демографією. Визначаємо за формулою:

$0,300 \times 10 \times 10 \times 0,6 = 18$ місць. Передбачається розміщення в існуючому найближчому дошкільному навчальному закладі який знаходиться на відстані 100-200 м від проєктованого будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 300 м.

- забезпечення місцями у навчальних закладах загальної середньої освіти I-III ступенів – 30 місць.

(розрахункова кількість мешканців в проєктованих багатоквартирних житлових будинках складає – 300 осіб). Згідно нормативної величини забезпеченості повсякденними послугами, на 1000 жит., не менше за демографією. Визначаємо за формулою: $0,300 \times 10 \times 10 = 30$ місць .

Передбачається розміщення в існуючому найближчому закладі загальної середньої освіти I-III ступенів школа №28 Кременчуцької міської ради Полтавської області по пров. Кошового, який знаходиться на відстані 70 м від проєктованого будинку та Кременчуцький ліцей №30 "Олімп" імені Н.М. Шевченко Кременчуцької міської ради Полтавської області по пров. О.Кошевого, 3, який знаходиться на відстані 40 м від проєктованого будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 800 м.

Для розрахунку щільності населення прийнята частина мікрорайону площею 3,4 га, що обмежена з південного заходу - пров. Олега Кошового; з північного сходу - вул. Київською; з півдня - територією індивідуальної житлової забудови та автостоянки; з півночі – внутрішньоквартальними

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							10
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

проїздами. В дану частину мікрорайону входять житлові будинки за адресами: пров. Олега Кошового,14 (175 осіб), пров. Олега Кошового,14-А (190 осіб), пров. Олега Кошового,14-Б (131 особа), вул.Київська,59 (619 осіб), проектний житловий будинок пров. Олега Кошового,12 (300 осіб- прийнято із розрахунку дві особи на житлову одиницю (квартиру) 150 квартир*2=300 осіб (згідно примітки 2 до таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019)). Дані, щодо кількості зареєстрованих осіб у вищеперелічених (існуючих) житлових будинках надані Автозаводською районною адміністрацією (лист №6185/01-32 від 23.06.2020 року). Загальна кількість мешканців(існуюча і проектна) на частині мікрорайону, площею 3,4 га становить 1415 осіб.

Згідно проведених розрахунків щільність населення на даній частині мікрорайону не перевищує нормативного показника 450 осіб/га, а саме становить 416 осіб/га.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

На території, на яку розробляється детальний план, можна виділити наступні основні види використання території:

1. Для будівництва житлових будинків 5 – 9 поверхів, окремо розташованих або зблокованих, житлових будинків 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації або містобудівного розрахунку в якості архітектурних акцентів).

7. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Законодавчою основою вирішення питань використання та забудови території є Земельний кодекс України, закони «Про основи містобудування» та «Про місцеве самоврядування». В них встановлено наступні принципи:

- необхідність встановлення режиму забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність.

Для встановлення режиму забудови проектної території пропонується:

- участь населення, яке буде проживати на обраній території, в реалізації детального плану;

- встановлення правових гарантій щодо використання і забудови земельних ділянок для власників і осіб, що бажають придбати право власності на землю, інші об'єкти нерухомості;

						А-2020-ПЗ	Аркуш
							11
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

– надавати можливість багатоваріантного використання земельних ділянок, але у заздалегідь визначених рамках, обумовлених юридичними, екологічними, соціальними, економічними, інженерно-технічними, естетичними та іншими обмеженнями, що мають запобігти шкоді для сусідніх об'єктів нерухомості;

– встановлювати спільні для всіх суб'єктів, що мають у власності нерухомість, права на використання та зміну нерухомості (перш за все, земельних ділянок);

– вибір меж ділянок забудови здійснювати на основі комплексу критеріїв, які визначаються природними планувальними особливостями місцевості і враховують специфіку функціонального її використання та базуються на оцінці економіко-містобудівної та споживчої цінності землі.

Правила забудови кварталу можуть обмежувати висоту, кількість поверхів, об'єм житлових будинків, щільність забудови, розміри дворів і інших відкритих просторів, архітектуру, конструктивні і стильові характеристики забудови, характер ландшафту садибної ділянки, благоустрою і озеленення житлових вулиць.

Розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури кварталу також координується містобудівними, соціально-економічними та санітарно-гігієнічними вимогами і правилами.

Встановлені проектом лінії регулювання житлової забудови призначені для забезпечення нормативних рівнів шуму та шкідливих викидів у житлових будинках, розташованих вздовж головних та житлових вулиць. На виробничі та складські об'єкти ці лінії регулювання забудови не розповсюджуються.

Таким чином, пропозиції щодо встановлення режиму забудови території детального плану забезпечують на сучасній основі підвищення рівня її керованості, а також дотримання планувальних, інженерно-технічних та санітарно-гігієнічних вимог.

8. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Відповідно до генерального плану м. Кременчук та плану зонування території, вказана територія відноситься до зони розміщення багатоквартирної житлової забудови 5- 9 поверхів, житлових будинків 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації або містобудівного розрахунку в якості архітектурних акцентів) – зона Ж-4.

Для всіх видів забудови існують правові, екологічні та спеціальні види обмежень, обґрунтовані Законами України, нормативними документами та держстандартами (табл. 1). Згідно пункту 7.2 ДБН Б.1.1-14:2012 формування пропозицій детального плану щодо містобудівних умов та обмежень використання земельних ділянок, розміщення об'єктів здійснюється з визначенням їх рамкових показників. Ці показники стосовно визначених детальним планом ділянок можуть бути представлені у вигляді таблиці 2.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		12

Види обмежень та їх обґрунтування

Види обмежень	Обґрунтування обмежень
<p align="center">Правові обмеження</p> <p>Заборона зміни цільового призначення.</p> <p>Заборона використання земель не за цільовим призначенням, визначеним у земельно-кадастровій документації.</p> <p>Дотримання природоохоронних вимог.</p>	<p align="center">Земельний кодекс України, ст. 20, ст. 141, ст. 211.</p> <p align="center">Кодекс про адміністративні порушення, ст. 53.</p>
<p align="center">Екологічні обмеження</p> <p>Заборона забруднення земель небезпечними речовинами понад установлені гранично допустимі концентрації.</p> <p>Недопущення погіршення гідрологічного режиму ділянок.</p> <p>Дотримання екологічних вимог, встановлених законодавством України, при будівництві об'єкта та його експлуатації.</p>	<p align="center">Земельний кодекс України, ст. 168.</p> <p align="center">Закон України «Про охорону земель», ст. 46.</p>
<p align="center">Спеціальні обмеження</p> <p>Встановлюється право третіх осіб на використання земельної ділянки для прокладання та ремонту інженерних мереж</p>	<p align="center">Земельний кодекс України, ст. 99, пункти в, г, д</p>

Додаток
до Порядку ведення реєстру
містобудівних умов та обмежень

ЗАТВЕРДЖЕНО

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)
від "___" _____ 2019 року № _____

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкту будівництва**

**Будівництво багатопверхового житлового будинку по пров. Олега Кошового, 12
в м. Кременчуці Полтавської області**

(Назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, місце знаходження земельної ділянки: Полтавська область, м. Кременчук, пров. Кошового, 12.

(Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ФОРПОСТ-ІКС», юридична адреса: м. Світловодськ, вул. Героїв Чорнобиля, 22

(Інформація про замовника)

3. Відповідає :

Цільове призначення земельної ділянки площею 0,3600 га – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Функціональне призначення: зона розміщення багатоквартирної житлової забудови, відповідно до Генерального плану міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р.(зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(плану зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.)

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Вид використання земельної ділянки: для закінчення будівництва багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями.

Містобудівна документація: Генеральний план міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р.(зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(план зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.); Детальний план території по пров. Олега Кошового, 12 для будівництва багатопверхового житлового будинку в м. Кременчуці Полтавської області

земельна ділянка: кадастровий номер 5310436100:03:003:0164 площею 0,3600 га, що передана в оренду на підставі:

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		14

договору оренди землі (дата державної реєстрації іншого речового права р. № запису
, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого
речового права від р. № реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна ;

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Максимальна висота будівель та споруд - до 39,0 м. Гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд визначити у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

(Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розраховується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, та з урахуванням техніко-економічних показників містобудівного розрахунку, становить до 35%.

(Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення визначається у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та складає до 450 осіб на 1 га.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. Відстані до: червоних ліній - 4,5м; до ліній регулювання забудови – у створі з існуючою забудовою. Проектні рішення прийняти з дотриманням санітарних розривів (розділ 5 ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів) та протипожежних відстаней (п. 5.1 та 5.2 ДБН В1.1-7:2016 «Протипожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення».

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

5. Відповідно до Генерального плану міста Кременчук, земельна ділянка не знаходиться в зоні дії планувальних обмежень

(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 об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж – у відповідності до діючих норм: додатку И.1, додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування здійснити на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки у масштабі 1:500. Підключення об'єкту проектування до інженерних мереж передбачити у відповідності до технічних умов, виданих власниками інженерних мереж.

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

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		15

9. Житловий фонд та розселення

В межах території, яка розглядається в детальному плані території існує індивідуальна житлова забудова, - обмежена пров. Олега Кошового, 1-им Піщаним тупіком, вул. Київською та п'яти - дев'яти поверхова житлова забудова в межах вулиць Вадима Пугачова, Київської, Миру.

10. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК

Мережа вулиць і доріг, що оточує територію, на яку розробляється детальний план, забезпечує організацію руху транспорту і пішоходів, прокладання інженерних комунікацій, озеленення і благоустрій. Вона запроектована з урахуванням:

- найкоротших зв'язків між забудовою територій детального плану та існуючою сусідньою забудовою і загальноміським центром, місцями праці, об'єктами культурно-побутового обслуговування і відпочинку;
- необхідної пропускної спроможності і надійності її функціонування (з можливістю оперативного перерозподілу транспортних потоків у складних ситуаціях) при нормативній доступності зупинок;
- забезпечення необхідної швидкості руху транспорту та нормативних витрат часу на поїздки до місць праці і громадського обслуговування, а також безпеки руху транспорту та пішоходів, санітарно-гігієнічні вимоги.

На придомовій території житлових будинків передбачено розділення внутрішніх проїздів та тротуарів. Шляхами пересування для маломобільних категорій населення служать тротуари (що допускається нормами).

11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Передбачається підключення житлового будинку до мереж водопостачання та каналізування, газопостачання, електропостачання.

Мережі водопостачання виконати після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з підключенням попередньо від мережі, що проходить по пров. Олега Кошового.

						А-2020-ПЗ	Аркуш
							16
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

Мережі каналізації виконуються після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з підключенням попередньо від мережі, що проходить по пров. Олега Кошового. Газопостачання виконується після отримання технічних умов, які видаються приватним акціонерним товариством «Кременчукгаз», попередньо від мережі, що проходить по пров. Олега Кошового.

Електропостачання виконується після отримання технічних умов, які видаються приватним акціонерним товариством «Полтаваобленерго» попередньо від трансформаторних підстанцій, що знаходяться поруч.

Зовнішнє пожежегасіння об'єкту здійснюється від пожежних гідрантів, які передбачаються на водопровідній мережі.

Зовнішнє освітлення – вуличні ліхтарі на опорах.

Енергозбереження.

До енергозберігаючих заходів, що використовуються при проектуванні даного об'єкта, відноситься використання:

- енергозберігаючого обладнання;
- системи автоматики управління зовнішнім освітленням;
- використання світлодіодних світильників для вуличного освітлення;
- використання самоутримного проводу, що зменшує втрати електроенергії від несанкціонованого підключення до мереж.

12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Вертикальне планування території виконано з урахуванням таких основних вимог (згідно з ДБН Б.2.2-12:2019):

- максимального збереження ґрунтів і насаджень;
- мінімального дебалансу земляних мас

Вертикальне планування території виконується методом проектних позначок на основі геодезичної зйомки в ув'язці з існуючим рельєфом місцевості і забезпечує відведення поверхневих (дощових, зливових і талих) вод з території в кювети вздовж проїзної частини вулиць і доріг. Топографічна зйомка надана замовником.

Організація рельєфу прибудинкової території виконана таким чином, щоб атмосферні опади у вигляді дощу та талого снігу безперешкодно стікали від будівель по вимощенню та майданчикам на газони та проїжджу частину із скиданням у систему зливової каналізації.

13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Благоустрій території детального плану передбачає озеленення території придомового простору зі створенням майданчиків для ігор дітей дошкільного та шкільного віку, майданчик для відпочинку дорослого населення, майданчик для занять фізкультурою, майданчик для тимчасової стоянки

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		17

велосипедів, автостоянка, майданчик для збирання побутових відходів, створення тротуарів.

Вільна від забудови та покриття територія підлягає озелененню у вигляді влаштування газонів, посадки декоративних кущів та дерев. Влаштування газонів передбачено на майданчиках для ігор дітей та для занять фізичними вправами. Площа озеленення майданчиків включена до загальної площі озеленення кварталу. Площа озеленення із розрахунку на одного мешканця становить 6,50 м², що відповідає вимогам п. 6.1.6 ДБН Б.2.2-12:2019.

Перед виконанням робіт по озелененню треба виконати заміну 20 см землі на родючий ґрунт, що попередньо був знятий перед початком будівельних робіт.

14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ.

Згідно нормативно-правових актів України здійснення проектних робіт передбаченої забудови вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на встановлення безпечних умов проживання населення.

Розділ інженерно-технічних заходів цивільної оборони виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього.

15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Термін реалізації детального плану від 1 до 7 років.

В детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва.

Необхідно:

- затвердити проектну містобудівну документацію;
- оприлюднити проект;
- розробити землевпорядну документацію проектом землеустрою щодо присвоєння цільового призначення земельних ділянок в межах проектної території;
- розробити та погодити проектну документацію,
- отримати дозвіл на будівельні роботи;
- ввести об'єкти в експлуатацію.

16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Завдання на розроблення детального плану території

2. Рішення сесії Кременчуцької міської ради від 12 грудня 2019 р. «Про внесення змін до рішення Кременчуцької міської ради від 24 жовтня 2019 року «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука»

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		18

3. Ситуаційна схема М 1:2000

4. Викопіювання із зонінгу м. Кременчук

5. Кваліфікаційний сертифікат

**17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
(розрахунковий строк 1-7 років)**

№	Найменування	Один. вими- ру	Перша черга	Друга черга	Всього
1	Територія в межах детального плану	га	0,60	0,60	0,60
2	Площа ділянки	га	0,36	0,36	0,36
3	Площа забудови	м ²	627,00	627,00	1254,00
4	Площа покриття	м ²	262,00	1729,0	1991,00
5	Площа озеленення	м ²	153,00	588,00	741,00
6	Відсоток забудови території	%	17,41	17,42	34,83
7	Поверховість будинків	пов.	10	10	10
8	Розрахункова кількість мешканців	люд.	160	140	300
9	Щільність населення	осіб/ га			416
10	Площа озеленення території на одного мешканця	м ² / особу			Згідно розрахунку в цілому по кварталу, до 6,5
11	Кількість квартир, всього, у тому числі: однокімнатних двокімнатних трикімнатних	штук	80 40 40	70 30 20 20	150 70 60 20
12	Площа квартир загальна	м ²	4384,81	4430,75	8815,56

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		19