

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН**території кварталів №32, 35, 36 міста Сєвєродонецька****ТОМ 1****ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА****315/18-ПЗ**

Директор

Авраменко В.А.

Головний архітектор проекту

Каменєв І. Л.

2018

ТОВ "ГЕОСПЕКТР-7"

49000, м. Дніпро, площа Героїв Майдану, 1, оф. 326

Тел./факс: (056) 717 07 70

моб.: (050) 800 19 50, (067) 211 89 74

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

ЗМІСТ

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	6
2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ І МІСТОБУДІВНІ УМОВИ	6
2.1. Аналіз існуючої містобудівної документації	6
2.2. Існуючі містобудівні і соціально-економічні умови	6
3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ.....	8
3.1. Стан навколишнього середовища.....	8
3.2. Використання території.....	8
3.3. Характеристика будівель.....	9
3.4. Об'єкти культурної спадщини	9
3.5. Землі історико-культурного призначення.....	9
3.6. Інженерне обладнання	9
3.7. Транспорт.....	10
3.8. Озеленення і благоустрій.....	10
3.9. Планувальні обмеження.....	10
4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ	11
5. СИСТЕМА ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ.....	12
6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ.....	12
7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.....	13
8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	15
9. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ	15
10. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА	16
11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.....	16
12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	18
13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА	19
14. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ.....	19
15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 10 РОКІВ	20
16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ.....	20
17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ	22

Зам.інв. №									
Дпис и дата									
Инв. №									
	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис.	Дата			
	Розробив	Рябоконе					Зміст	Стадія	Аркуш
	Перевірів							ДП	3
Н. контр								ТОВ «Геоспектр-7» г. Дніпро	

315/18-3М

Зміст

Стадія Аркуш Аркушів

ДП 3

ТОВ «Геоспектр-7»
г. Дніпро

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	305/17-ПЗ	Пояснювальна записка	
2	305/17	Графічні матеріали	

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Містобудівна документація розроблена у відповідності до вимог Конституції України, відповідних законів України, інших чинних нормативно-правових актів з питань використання території.

У випадках, коли в умовах, що склалися, немає можливості в повній мірі реалізувати вимоги будівельних норм та правил, проектні пропозиції в частині цих відхилень додатково узгоджуються з органами державного нагляду, в компетенції яких знаходиться схвалювані рішення.

Головний архітектор проекту

Каменєв І. Л.

Містобудівна документація набирає юридичну силу після розгляду та затвердження її згідно чинного законодавства України.

Інв. №	об.	Підпис і дата	Зам. інв. №											
								315/18-ПД						
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис.	Дата									
								Підтвердження ГАП'а				Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив												ДП	4	
Перевірів												ТОВ «Геоспектр-7» г. Дніпро		
Н. контр														

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУ

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
	Головний архітектор проекту	Каменєв І.Л.	
	Провідний архітектор	Рябоконь В.І.	

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №

						315/18	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата		
							5

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Детальний план території кварталу №32, 35, 36 міста Северодонецьк, виконано Товариством з обмеженою відповідальністю "Геоспектр-7" згідно рішення сесії Северодонецької міської ради №2755 від 05.07.2018р., та відповідно до завдання на проектування.

Детальний план розробляється з метою:

Уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану міста Северодонецька, планувальної структури, функціонального призначення території кварталів №32, 35, 36 для визначення можливості будівництва котельних, об'єктів житлового та громадського призначення, створення інженерно-транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, комплексного благоустрою та озеленення території.

В якості вихідних даних використано матеріали Генерального плану м. Сєвєродонецьк

Топо-геодезична зйомка в масштабі 1:2000, надана замовником

Проект детального планування розроблено на розрахунковий термін 10 років (до 2028 року).

2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ І МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

2.1. Аналіз існуючої містобудівної документації

«Генеральний план м. Сєвєродонецьк» виконано в 1994 р. проектним інститутом «Укрміськбудпроект». Реалізація проекту розрахована до 2015р. з першим етапом до 2000р.

2.2. Існуючі містобудівні і соціально-економічні умови

Сéвєродонéцьк (до 1950 року — Лисхімстрой) — місто обласного значення в Луганській області, що виконує функції її адміністративного центру. З 2014 року у ньому розміщено Луганську обласну військово-цивільну адміністрацію та інші установи. Одне з найважливіших промислових міст Донбасу, центр хімічної промисловості України, один із центрів будівельної та приладобудівної промисловості. Населення міської ради складає 114662 осіб на січень 2018 (дані Головного управління статистики у Луганській області).

Місто Северодонецьк розташоване на південному сході України в західній частині Луганської області, на лівому березі річки Сіверській Донець. Його загальна площа складає 42 000 км², 0,2% від території області.

По території міськради протікає 2 річки: Сіверський Донець довжиною 3 км та Борова довжиною 8 км. Найвища точка міста – 88,6м.

Місто лежить між річками Сіверським Дінцем і Боровою та входить до складу Лисичансько-Сєвєродонецької агломерації. Міській раді підпорядковані 4 селища міського типу, 3 села і 3 селища.

Територія що розглядається обмежена вул. Об'їзна, вул. Донецька, вул. Горького, вул. Лисичанська, та внутрішньо кварталному проїзду.

Зам. інв. №	Місто Северодонецьк розташоване на південному сході України в західній частині Луганської області, на лівому березі річки Сіверській Донець. Його загальна площа складає 42 000 км², 0,2% від території області. По території міськради протікає 2 річки: Сіверський Донець довжиною 3 км та Борова довжиною 8 км. Найвища точка міста – 88,6м.				
	Місто лежить між річками Сіверським Дінцем і Боровою та входить до складу Лисичансько-Северодонецької агломерації. Міській раді підпорядковані 4 селища міського типу, 3 села і 3 селища. Територія що розглядається обмежена вул. Об'їзна, вул. Донецька, вул. Горького, вул. Лисичанська, та внутрішньо квартальному проїзду.				
Підпис і дата					
Інв. №					
о б.					
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
315/18					Арк.
					6

Територія межує:

- З півночі та сходу – вул. Об'їзна дорога та лісовий масив;
- З півдня та заходу – квартали житлової багатоквартирної забудови.

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
										7
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	315/18				

3.1. Стан навколишнього середовища

На ділянці кварталу № 32 розташовані готельно-ресторанний комплекс «Мир», гаражний комплекс для зберігання індивідуальних автомобілів мешканців, автостоянка та кафе «Варіант», поліклініка, індивідуальна житлова забудова,

багатоквартирна житлова забудова. Готельно-ресторанний комплекс займає площу – 1,7076 га та включає в себе спальний корпус на 124 номери, ресторан, парковку, конференц-зали, а також зал для боулінгу та хімчистку.

Площа гаражного комплексу – 0,9 га. На ділянці гаражного комплексу на даний момент виділено 38 ділянок площею від 0,0031 га до 0,1467. Гаражний комплекс розрахований на 115 гаражів, стоянка на 106 маш./місць. Проектом передбачено збільшення кількості гаражів до 135 гаражів. Також тут розташовані кафе та мийка на 2 пости.

Квартал №32 освоєний найменше, згідно діючого генерального плану.

Проектом генерального плану передбачалося розміщення вздовж вул. Ломоносова лікарні шкірно-венерологічного диспансеру та поряд, в глибині кварталу (на північ від диспансеру) профілакторію. В західній частині кварталу розташовувалися, згідно генерального плану, три секції багатоквартирного будинку. На сьогодні шкірно-венерологічний диспансер перепрофільована в поліклініку. Площа ділянки у відводі складає - 0,78 га. На ділянці, що передбачалася для будівництва профілакторію зведено чотирьохповерховий житловий будинок на 32 квартири. В західній частині кварталу зведено 2 п'ятиповерхових багатоквартирних будинку. В центральній частині кварталу виділено 14 ділянок для індивідуального садибного будинку площею 0,1 га кожний та одна ділянка для індивідуального садибного будівництва площею 1,6913 га. На півночі кварталу, вздовж об'їзної дороги знаходиться автозаправна станція площею 0,33 га. Через проблеми з теплозабезпеченням кварталу № 35, 32 та 36 є інвестиційна пропозиція щодо розміщення на частині земельної ділянки поліклініки, яка не використовується, газової котельні для обслуговування цих кварталів.

3.3. Характеристика будівель

Кwartали № 35, 36 склалися в повному обсязі, відносно генерального плану та забудований капітальними шестиповерховими секційними житловими будинками, одно-, трьох-, чотирьохповерховими громадськими та адміністративними спорудами та школи-інтернату.

В кварталі №32 розміщено готель та гаражі. Готель складається з кількох блоків – адміністративного та житлового. Житлові блоки – триповерхові, коридорного типу. Гаражі в гаражному комплексі – боксового типу, капітальні. В центральній частині – двоповерхові, по периметру – одноповерхові.

Квартал №32 забудований капітальними п'ятиповерховими житловими будинками на заході та сході кварталу, чотирьохповерховим будинком в центрі та трьохповерховою будівлею поліклініки на півдні. На півночі кварталу розміщено одно-двоповерхові капітальні одноквартирні житлові будинки.

3.4. Об'єкти культурної спадщини

Об'єкти культурної спадщини відсутні.

3.5. Землі історико-культурного призначення

Земель історико-культурного призначення відсутні.

3.6. Інженерне обладнання

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №	капітальні одноквартирні житлові будинки.							Арк.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
				3.4. Об'єкти культурної спадщини																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
				Об'єкти культурної спадщини відсутні.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №	3.5. Землі історико-культурного призначення							Арк.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
				Земель історико-культурного призначення відсутні.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
				3.6. Інженерне обладнання																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

Квартали № 32, 35 та 36 обслуговуються міськими інженерними мережами водопостачання, тепlopостачання, каналізації та електропостачання та газопостачання. Нові об'єкти житлового та комунального призначення до них підключаються.

3.7. Транспорт

Вулична мережа кварталів № 32, 35 та 36 сформована згідно рішенням попередньої проектної документації і відповідає сучасним нормам. Червоні лінії вулиць визначені відповідно до їх ролі в структурі міста і відповідають рішенням генерального плану. По вул. Ломоносова, вул. Лисичанська та Горького рух громадського транспорту не передбачений.

Вул. Об'їзна – магістральна вулиця, по якій проходить транспортний потік автодороги територіального значення Т-1306.

3.8. Озеленення і благоустрій

Територія, що розглядається об'їздована та озеленена. Частково необхідне облаштування кварталу №32 в північній та східній частинах.

В районі багатоквартирної забудови висаджено листяні дерева.

Територія частково освітлена та облаштована.

Територія проектування забезпечена мережами водопроводу, каналізації, тепlopостачання, електропостачання.

3.9. Планувальні обмеження

Детальний план частини території розробляється, згідно з завданням на проектування. Орієнтовна площа території в межах проекту – 28,0 га.

Проектні обмеження:

- санітарно-захисна зона вул. Об'їзної – 50 м;
- санітарно-захисна зона АЗС вздовж вул. Об'їзної - 50 м.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 12.1 територія, яка розглядається відноситься до територій зі сприятливими факторами для будівництва.

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №						
							315/18	Арк.	
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
								10	

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ

4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

На початок проектування визначена територія 28,0 га.

Проектом передбачено розміщення індивідуальної малопотужної котельні на території школи-інтернату в кварталі №35, 36, розміщення додаткових 20 гаражів в кварталі №32 та впорядкування забудови в кварталі № 32 і розміщення тут газової котельні для обслуговування прилеглих кварталів.

Розподіл території за функціональним призначенням наведений в табл. 4.1

Табл. 4.1

Територія	Одиниці виміру	Існуючий стан	Проектні пропозиції
Територія всього	га/%	28,0/100	28,0/100
Житлова забудова, в тому числі:	га/%	10,63/37,96	11,91/42,53
садибна	га/%	3,55/12,67	3,47/12,4
багатоквартирна	га/%	7,08/25,29	8,44/30,14
Громадська	га/%	10,0/35,71	7,98 /28,50
Транспортної інфраструктури (гаражі)	га/%	0,9/3,2	1,0/3,5
Інженерної інфраструктури	га/%	-	0,5179/1,85
Озеленення загального призначення	га/%	1,0/3,5	1,0/3,5
Озеленення спеціального призначення	га/%	1,45/5,178	1,45/5,18
Вулиці, площі (окрім загальноміського та районного значення)	га/%	4,13/14,75	4,25/15,18

Згідно проектних рішень, площа житлової забудови збільшується на 4,6 % займає 42,5% всієї території. Четверту частину території займають землі громадської забудови (28,5%).

За рахунок упорядкування дорожньої мережі в кварталі №32 та облаштування під'їздів до ділянок садибної забудови, збільшується площа, зайнята під вулиці та дороги.

Загальна розрахункова чисельність населення мікрорайону - 2540 мешканців (відповідно до коефіцієнту сімейності 2,4 особи на 1 сім'ю, згідно генерального плану м. Сєверодонецьк) Згідно даної розрахункової кількості,

Визначена потреба в майданчиках та озелененні (табл. 4.2)

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №								
										315/18	Арк.
											11
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата						

Табл. 4.2

Майданчик	Питомі розміри майданчиків, кв.м на 1 люд.	Кількість жителів	Нормативна площа майданчику кв. м
Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,7	2540	1778
Для відпочинку дорослого населення	0,1	2540	254
Для занять фізкультурою	0,2	2540	508
Для вигулювання собак	0,3	2540	762
Для господарських цілей	0,3	2540	762
Для стоянки автомашин	0,8	2540	2032
Озеленення	6	2540	15240

В кварталі № 35 на ділянці школи-інтернату передбачено розміщення газової котельні для обслуговування школи-інтернату. Потужність котельні – до 5 МВт.

На території кварталу №32 передбачено розміщення 20 додаткових капітальних індивідуальних гаража.

На території кварталу №32 передбачено впорядкування садибної забудови, а саме: облаштування вул.. Аптечна з північної сторони від сформованих ділянок, формування нових 13 ділянок площею 0,1 га кожна, для індивідуальної садибної забудови в центрі кварталу та облаштування проїзду до них. Виділення частини ділянки поліклініки, що не використовується (0,5179 га) для розміщення газової котельні для обслуговування прилеглих кварталів та вирішення проблем теплозабезпечення кварталів №35, 36 та 32. Проектом передбачена зміна функціонального та цільового призначення ділянки, що визначена в генеральному плані як профілакторій на землі для будівництва багатоквартирної забудови та формування на південній частині ділянки нової блокованої двоповерхової забудови. Згідно з інвестиційною пропозицією планується розміщення в кварталі №32 підприємства обслуговування автотранспорту (СТО з авто мийкою), в районі АЗС, з в'їздом з вул. Об'їзна, та виставково-торгівельного павільйону, в районі гаражного комплексу.

5. СИСТЕМА ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ

В кварталах що розглядаються, система громадського обслуговування сформована. Додаткових підприємств громадського обслуговування не передбачається.

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

Територію, визначену детальним планом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням.

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу

Зам. інв. №		Підпис і дата		о б.		Інв. №													Арк.
																			12
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата														

при прийнятті рішень міською адміністрацією, щодо використання територій, розробленні та видачі містобудівних умов та обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування. На розрахунковий період територія ДТП має бути приведена у відповідність до містобудівного регламенту.

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

Згідно з наявною містобудівною документацією, ситуацією що склалася та рішеннями прийнятими в проекті запропоновані наступні види використання для кожної з зон:

Зона житлової садибної забудови:

Переважні види використання:

- 1) житлові будинки садибного типу;
- 2) окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
- 3) одноквартирні житлові будинки до 4 поверхів із земельними ділянками .

Супутні види використання:

- 1) гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- 2) окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- 3) бані, сауни за умов каналізування стоків;
- 4) теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- 5) об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- 6) господарські майданчики;
- 7) адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- 8) підприємства соціально-побутового обслуговування населення;

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) магістральні інженерні мережі.

Зона житлової багатоквартирної забудови:

Переважні види використання:

- 1) багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів включно;
- 2) блоковані житлові будинки з поверховістю до 3 поверхів;

Супутні види використання:

- 1) гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- 2) окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки з урахуванням необхідності дотримання нормативних розривів до існуючої забудови;
- 3) об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- 4) господарські, дитячі, спортивні майданчики;
- 5) адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- 6) установи освіти;
- 7) підприємства соціально-побутового обслуговування населення;
- 8) вбудовані або прибудовані магазини.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) житлові будинки до 9 поверхів

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №	Супутні види використання: 1) гаражі, вбудовані в житлові будинки; 2) окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки з урахуванням необхідності дотримання нормативних розривів до існуючої забудови; 3) об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми); 4) господарські, дитячі, спортивні майданчики; 5) адміністративні споруди, офіси, організації управління; 6) установи освіти; 7) підприємства соціально-побутового обслуговування населення; 8) вбудовані або прибудовані магазини. Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження): 1) житлові будинки до 9 поверхів							
										315/18	Арк.
				Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

- 2) культові споруди
- 3) ветеринарні приймальні пункти
- 4) дільничні відділення управління внутрішніх справ.

Громадська зона:

Переважні види використання:

- 1) Розміщення магазинів;
- 2) Розміщення торговельних комплексів;
- 3) Підприємства громадського харчування;
- 4) Підприємства побутового обслуговування;
- 5) Установи освіти та виховання;
- 1) Установи охорони здоров'я та соціального забезпечення
- 6)

Супутні види використання:

- 1) спортзали, басейни, культурно-оздоровчі комплекси
- 2) зелені насадження обмеженого користування
- 3) ігрові майданчики
- 4) адміністративні споруди, офіси
- 5) юридичні установи
- 6) майданчики для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів
- 7) банки, відділення банків
- 8) відділення зв'язку

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 2) пожежні депо
- 3) стаціонарні малі архітектурні форми
- 4) культові споруди
- 5) споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів

Зона інженерної інфраструктури:

Переважні види використання:

- 1) Інженерні мережі
- 2) Коридори інженерних мереж
- 3) Котельні

Супутні види використання:

- 1) Об'єкти пов'язані з експлуатацією інженерних мереж та споруд
- 2) Технологічні проїзди
- 3) Зелені насадження спеціального призначення

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) Автомобільні стоянки тимчасового зберігання транспортних засобів

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	315/18			14	

Зона транспортної інфраструктури:**Переважні види використання:**

- 1) Гаражі
- 2) АЗС
- 3) Підприємства по обслуговуванню автомобілів (СТО, мийки, шино монтаж та ін..)

Супутні види використання:

- 1) Підприємства придорожного сервісу

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 2) Автомобільні стоянки тимчасового зберігання транспортних засобів

8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Основним принципом планувально-просторової організації території є:

1. Створення житлового середовища на основі поєднання сучасних функціональних вимог з цінностями класичного міста такими як:
 - a. Тісний зв'язок з навколишнім середовищем, який забезпечується за рахунок створення системи озеленення навколо кварталів
 - b. Належної диференціацією транспортного та пішохідного руху
 - c. Розподіл вуличної мережі на головну та другорядну;
 - d. Відновлення ролі житлового кварталу як сусідської соціальної спільноти
2. Функціональне та просторове поєднання існуючої садибної та багатоповерхової забудови через малоповерхову багатоквартирну забудову та об'єднуючої системи пішохідно-транспортних шляхів.
3. Можливість поетапної реалізації проекту.

Планувальним каркасом є мережа вулиць, що розбиває територію на квартали. Основними є вул. Ломоносова, вул. Донецька та вул. Лисичанська. Від них проходять основні та другорядні проїзди по територіям кварталів №32,35 та 36.

9. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Існуюча житлова забудова мікрорайону представлена будинками п'яти - та шестиповерховими секційними багатоквартирними будинками.

Обсяг існуючого житлового фонду – 72,8 тис. кв.м. загальної площі, у т.ч.:

- садибної забудови - 3,6 тис. кв. м;
- багатоквартирна – 69,2 тис. кв. м.

Загальна розрахункова кількість жителів трьох кварталів - 2407 осіб (існуюча). Щільність населення - 86,0 люд./га.(існуюча)

Згідно рішень ДПТ планується збільшення площі житлового фонду до 79,48 тис. кв. м загальної площі, у т.ч.:

- садибної забудови – 5,55тис. кв. м;
- багатоквартирної – 73,93 кв. м.

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №	Обсяг існуючого житлового фонду – 72,8 тис. кв.м. загальної площі, у т.ч.: - садибної забудови - 3,6 тис. кв. м; - багатоквартирна – 69,2 тис. кв. м. Загальна розрахункова кількість жителів трьох кварталів - 2407 осіб (існуюча). Щільність населення - 86,0 люд./га.(існуюча) Згідно рішень ДПТ планується збільшення площі житлового фонду до 79,48 тис. кв. м загальної площі, у т.ч.: - садибної забудови – 5,55тис. кв. м; - багатоквартирної – 73,93 кв. м. .							
										315/18	Арк.
				Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата		15

16

- Багатоквартирної та громадської забудови – від котельні, що запроектована в кварталі №32.

Загальна кількість витрат теплоти на опалення господарства прийнята 7,39 МВт/рік.

Електропостачання - від існуючих мереж. Розрахункова потужність –406,92 кВт /год для потреб житла та освітлення вулиць.

Сміттєвидалення - на існуючий полігон твердих побутових відходів, згідно договору на вивіз ТПВ.

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
										17
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата					
						315/18				

Табл. 11

Ступінь благоустрою районів житлової забудови	Одиниця вимірювання	Норма на одиницю вимірювання	Одиниця вимірювання	Кількість споживачів існуюча	Потреби існуючі	Кількість споживачів на розрахунковий період	Потреби на розрахунковий термін
	2	3	4	5	6	7	8
<u>Водопостачання</u>							
з водопроводом, каналізацією і ваннами з водопідігрівачами, які працюють на твердому паливі	л/добу/особу	170	м³/добу	2407	409,19	2540	431,8
Полив території	л/добу/м²*	3	м³/добу	3550	10,65	3470	10,41
ВСЬОГО питної якості					419,84		442,21
<u>Каналізування</u>							
з водопроводом, каналізацією і ваннами з водопідігрівачами, які працюють на твердому паливі	л/добу/особу	170	м³/добу	2047	347,99	2540	431,8
ВСЬОГО питної якості					347,99		431,8
<u>Теплозабезпечення</u>							
Житло	Вт /м²	93	МВт /рік	72800	6,7704	79480	7,39
Дошкільні та навчальні дитячі заклади	Вт /м²	93	МВт /рік	13500	1,2555	13500	1,26
ВСЬОГО				-	8,0259		2,0
<u>Електропостачання</u>							
Житла з плитами на природному газі	кВт-годин/житло/рік	2000	кВт	1034	397,69	1058	406,92
ВСЬОГО					397,69		406,92

12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №					Арк.
				315/18				18
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М 1:2000 з січенням рельєфу горизонталями через 1 м. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць і проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць і проїздів на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю.

13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

При проектуванні житлової забудови враховані екологічні вимоги до планування території населеного пункту, спрямовані на виключення несприятливого впливу негативних факторів на здоров'я людини та навколишнє природне середовище. Суб'єкти містобудівної діяльності повинні дотримуватися встановлених екологічним законодавством і нормативно-технічними документами вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Для формування повноцінного житлового середовища передбачено транспортне комплексне інженерне забезпечення забудови, інженерне підготування території для забудови шляхом вертикального планування. Передбачено організований відвід стічних вод. Стаціонарних джерел викидів, які потребують спеціалізованих заходів захисту, в межах забудови немає.

Для зменшення викидів шкідливих речовин у повітря від автотранспорту, який є основним фактором забруднення атмосферного повітря, передбачено створення комфортних умов руху: будівництво доріг з твердим покриттям, дорожня розмітка та встановлення знаків, освітлення проїзної частини.

Через територію під забудову заборонено рух вантажного транспорту.

14. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ

Для забезпечення цивільного захисту населення кварталу проектування передбачено ряд наступних заходів:

А) Укриття людей - передбачати пристосування споруд подвійного призначення, а саме: наземні, або підземні споруди що можуть бути використані за основним функціональним призначенням і для захисту людей та найпростіші укриття - цокольні або підвальні приміщення, що знижують комбіноване ураження людей від небезпечних наслідків надзвичайних ситуацій в проєктованій забудові в межах ДПТ відповідно до вимог ДБН В.1.2-4-2006, ДБН В.2.2-5-97 та ДБН В.2.2-5-97 (Додаток 1) та Кодексу Цивільного захисту України.

Термін пристосування підвальних приміщень для укриття населення (приведення у готовність) передбачити 24 години. Проектом ДПТ передбачено підвальні приміщення в кожному будинку у випадку надзвичайних ситуацій. Дані підвальні приміщення можуть бути пристосовані і використовуватись як найпростіші укриття населення. Площі підвальних приміщень які можуть бути пристосовані для укриття визначається з розрахунку не менше 2 кв.м. на мешканця будинку.

Відповідно під кожним будинком повинно бути підвальне приміщення площею не менше 5 кв.м.; У випадку відсутності в будинку підвальних приміщень, які можна пристосувати під місце укриття на території присадибної ділянки на відстані не менше 10 м від будинку на території без твердого покриття споруджуються найпростіші укриття – щілини.

- місцем збору евакуйованого населення кварталу проектування може передбачатись відкритий простір в північній частині території ДПТ. Кінцеве місце евакуації населення

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №	Термін пристосування підвальних приміщень для укриття населення (приведення у готовність) передбачити 24 години. Проектом ДПТ передбачено підвальні приміщення в кожному будинку у випадку надзвичайних ситуацій . Дані підвальні приміщення можуть бути пристосовані і використовуватись як найпростіші укриття населення. Площі підвальних приміщень які можуть бути пристосовані для укриття визначається з розрахунку не менше 2 кв.м. на мешканця будинку. Відповідно під кожним будинком повинно бути підвальне приміщення площею не менше 5 кв.м.; У випадку відсутності в будинку підвальних приміщень, які можна пристосувати під місце укриття на території присадибної ділянки на відстані не менше 10 м від будинку на території без твердого покриття споруджуються найпростіші укриття – щілини. - місцем збору евакуйованого населення кварталу проектування може передбачатись відкритий простір в північній частині території ДПТ. Кінцеве місце евакуації населення							
										315/18	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата						

визначається відповідним розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.

- шляхи евакуації та система оповіщення населення плануються на весь населений пункт у відповідному розділі ІТЗ ЦЗ генерального плану населеного пункту.

Б) Оповіщення людей

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Оповіщення людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту м. Северодонецька та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу. Місця встановлення сирен оповіщення визначаються розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.

У місцях масового перебування людей пропонується встановити гучномовці, під'єднані до централізованої системи оповіщення на випадок надзвичайних ситуацій.

В) Протипожежне водопостачання

- Протипожежне водопостачання організовується та здійснюється у відповідності до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проектування».

На наступних стадіях проектування слід звернути увагу на дотримання вимог ДБН щодо протипожежних відстаней між житловими громадськими, господарськими будівлями (додаток 1.1 ДБН 360-92**), нормативних відстаней до охоронних зон, обов'язкового влаштування систем блискавкозахисту тощо.

Згідно вимоги діючих ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» (ІТЗ ЦЗ) генерального плану міста. Даний розділ виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього. Рішення ІТЗ ЦЗ для даного кварталу будуть розроблені у складі розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану.

Зважаючи на відсутність на території ДПТ потенційно небезпечних об'єктів, а також потенційних чинників надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру схема цивільного захисту в даному генеральному плані згідно завдання не розробляється

15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 10 РОКІВ

До початку будівництва необхідно:

- Виконати вертикальне планування території кварталу;
- Закріпити стаціонарні геодезичні знаки кутів червоних ліній і визначити таким чином території кварталів забудови;
- Збудувати з'їзд на територію кварталу з автодороги;
- Отримати технічні умови на електропостачання, водопостачання та газопостачання.

16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

В якості вихідних даних надані:

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №	- Виконати вертикальне планування території кварталу; - Закріпити стаціонарні геодезичні знаки кутів червоних ліній і визначити таким чином території кварталів забудови; - Збудувати з'їзд на територію кварталу з автодороги; - Отримати технічні умови на електропостачання, водопостачання та газопостачання. 16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ В якості вихідних даних надані:							
										315/18	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата						

- Завдання на розроблення;
- Викопіювання з «Генерального плану м. Сєвєродонецьк»,
- топо-геодезична зйомка М 1:2000;
- Проект виконано згідно вимог чинного законодавства і нормативних документів:
- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Кодекс України про надра;
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- ДБН Б. 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-12:2018** "Планування та забудова територій";
- ДБН В.2.3-4-2015 "Автомобільні дороги";
- Основні санітарні правила забезпечення санітарної безпеки України;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДСН 3077-84 «Санітарні норми допустимого шуму у приміщеннях житлових та громадських та на території житлової забудови»;
- ДБН В.1.2-10-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Захист від шуму»;
- Інших нормативних документів.

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №										
							315/18				Арк.		
											21		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата								

17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років
Територія			
Територія в межах проекту у тому числі:	Га / %	28,00	28,00
- Житлова забудова у тому числі:	»	10,63	11,91
а) квартали садибної забудови	»	3,55	3,47
б) квартали багатоквартирної забудови	»	7,08	8,44
- ділянки установ і підприємств обслуговування	»	10,0	8,583
- зелені насадження спеціального призначення	»	1,45	1,257
- зелені насадження (крім мікрорайонного значення)	»	1,0	1,0
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	»	4,13	4,25
Територія об'єкту транспортної інфраструктури	»	0,9	1,11
Населення			
Чисельність населення, всього У тому числі:	Тис. осіб	2,407	2,54
- у садибній забудові	»	45	77
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	2362	2463
Щільність населення у тому числі:	люд./га	86	90,7
- у садибній забудові	»	12,8	22,2
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	333,6	291,8
Житловий фонд			
Житловий фонд, всього у тому числі:	Тис.м² загальної площі %	72,8 100%	79,48 100%
- садибний	Тис.м² %	3,6 5%	5,55 7%
- багатоквартирний	Тис.м² %	69,2 95%	73,93 93%
Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м²/люд.	30,3	31,3
- у садибній забудові	»	80	72,0
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	29,3	30,1
Вибуття житлового фонду	Тис.м² загальної площі	-	-

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
о б.	
Інв. №	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
-----	--------	------	--------	--------	------

315/18

Арк.

22

Житлове будівництво, всього:	»	-	23
- у тому числі за видами :	квартира (будинків)		
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	Тис.м ² будинків	<u>3,6</u> 18	<u>5,55</u> 3,6
- багатоквартирна забудова	»	<u>71,5</u> 15	<u>73,93</u> 25
із неї:			
- малоповерхова (1-3 поверхи)	»	<u>3,6</u> 18	<u>8,05</u> 41
- середньоповерхова (4-5 поверхів)	»	<u>25,64</u> 6	<u>27,94</u> 7
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»	<u>43,55</u> 8	<u>43,55</u> 8
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	Тис.м ²		-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво) у тому числі:	км	1,16	2,1
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: у тому числі:	км/км ²	100,0	100
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	115	135
Відкриті автостоянки для постійного та тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	106	151
Інженерне обладнання			
Водоспоживання, всього	м ³ /добу	419,84	442,21
Сумарний об'єм стічних вод	»	347,99	431,8
Електропостачання	КВт	397,7	406,9
Теплопостачання			
Споживання сумарне	МВт/рік	8,03	8,65

Інв. №	о б.	Підпис і дата	Зам. інв. №										
											Арк.		
											23		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата								

