
Кваліфікаційний сертифікат Серія АА №000074 від 08 червня 2012 р.

Кваліфікаційний сертифікат Серія АА №000736 від 13 листопада 2012 р.

Об'єкт: _____

Замовник: **Миколаївська міська рада**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

земельної ділянки по вул. Шептицького 14-А в м. Миколаєві,
з метою розміщення магазину з офісними приміщеннями.

Директор _____ **М. Шеремета**Головний архітектор проекту _____ **М. Шеремета**

2018 р.

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖУЮ

**Директор ТзОВ «Шеремета
архітект груп»**

(Посада керівника організації-виконавця)

_____ **М. Шеремета**
(Підпис)

«___» _____ 2019 р.

Голова Миколаївської міської ради

(Посада керівника організації-замовника)

_____ **А. Щебель**
(Підпис)

«___» _____ 2019 р.

Завдання
на розроблення детального плану території
земельної ділянки по вул. Шептицького 14-А в м. Миколаєві,
з метою розміщення магазину з офісними приміщеннями.
(Повна назва містобудівної документації)

№	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для проектування	Рішення Миколаївської міської ради №1233 від 11.12. 2018 р.
2	Замовник розроблення детального плану території	Миколаївської міська рада
3	Розробник детального плану території	ТзОВ «Шеремета архітект груп»
4	Строк виконання детального плану	60 днів
5	Кількість та зміст виконання окремих етапів роботи	В один етап. Одностадійне. Детальний план території.
6	Строк першого та розрахункового етапів проекту	немає
7	Мета розроблення детального плану території	виготовлення детального плану території має на меті аналіз існуючої забудови та розробку варіанту планувальної структури : - уточнення у більш крупному масштабі положень раніше розробленої містобудівної документації; - уточнення функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови; - визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

8	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	1. Схема розміщення об'єкту в межах Львівської області. Схема розташування об'єкту в планувальній структурі Миколаївському районі. 2. Викопіювання з генплану м. Миколаїв М 1:5000. 3. План існуючого стану території, схема планувальних обмежень М1:500 4. Детальний план території; план червоних ліній; М 1:500 5. Схема організації руху транспорту і пішоходів М1:500 креслення поперечних профілів вулиць 6. Схема магістральних інженерних мереж та споруд М 1:500
9	Склад текстових матеріалів	Завдання на проектування, Пояснювальна записка, вихідні дані. Згідно ДБН Б.1.1-14:2012
10	Перелік основних техніко-економічних показників	Згідно п. 6.1.19 (додатку В) ДБН Б.1.1-14:2012;
11	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	Врахувати попереднє проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території; Передбачити організацію транспортного і пішохідного руху;
12	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	Державна система координат УСК 2000, картографічна основа у відповідності до державного масштабного ряду, формат Digitals (DMF) Згідно п. 7.1 ДБН Б.1.1-14:2012.
13	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	- Топографічна зйомка М 1:1000 в системі УСК 2000; - Рішення Миколаївської міської ради №1233 від 11.12. 2018 р.; - Завдання на проектування;
14	Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану	Запроектувати та погодити з замовником проект детального плану території.
15	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	функціонального зонування території, з установленням червоних ліній вулиць, проїздів, місць для паркування; встановлення планувальних обмежень; уточнення розміщення житлових і господарських будівель і споруд згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій".та ДСП 173-96

		"Санітарні правила планування та забудови населених пунктів"; вирішення питань транспортного обслуговування; впорядкування озеленення та інженерної підготовки території; розроблення заходів щодо охорони і поліпшення стану навколишнього середовища
16	Вимоги до цивільної оборони (за окремим завданням)	Не вимагається
17	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	Не вимагається
18	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	Три примірники друкованих матеріалів, та в електронній формі. Згідно п. 7.6 ДБН Б.1.1-14:2012
19	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	PDF
20	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	Ліцензоване GIS-орієнтоване програмне забезпечення (Digitals), державна геодезична референтна система координат
21	Додаткові вимоги	Не передбачено

Примітка: невід'ємною частиною завдання на розроблення детального плану території є копія фрагменту затвердженої містобудівної документації з нанесенням контуру території детального плану, яка підписується керівником відповідного органу містобудування та архітектури.

Начальник відділу містобудування та
архітектури Миколаївської РДА _____

/О. Телішевський/

(Підпис, ім'я, прізвище)

Головний архітектор проекту (ГАП) _____

/ М. Шеремета /

(Підпис, ім'я, прізвище)

I. Пояснювальна записка

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

1. Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ)
2. Стислий опис природних , соціально-економічних і містобудівних умов.
3. Стисла історична довідка (за потреби).

4. Оцінка існуючої ситуації

- стан навколишнього середовища;
- використання території;
- характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом);
- характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини;
- характеристика інженерного обладнання;
- характеристика транспорту;
- характеристика озеленення і благоустрою;
- характеристика планувальних обмежень;

5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови яка пропонується (поверховість, щільність).

6. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна, тощо).

7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

8. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

9. Основні принципи планувально-просторової організації території.

10. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.

11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.

12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

13. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору, цивільний захист населення.

14. Комплексний благоустрій та озеленення території.

15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

16. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.

17. Перелік вихідних даних.

18. Техніко-економічні показники.

1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ДПТ)

1. Пояснювальна записка – 1 том.
2. Графічні матеріали – 6 аркуші.

Склад графічних матеріалів

1. Схема розміщення об'єкту в межах Львівської області. Схема розташування об'єкту в планувальній структурі Миколаївському районі.
2. Викопіювання з генплану м. Миколаїв; М 1:5000.
3. План існуючого стану території, схема планувальних обмежень; М1:500.
4. Детальний план території; план червоних ліній; М 1:500.
5. Схема організації руху транспорту і пішоходів; М1:500.
креслення поперечних профілів вулиць.
6. Схема магістральних інженерних мереж та споруд; М 1:500.

Підстава для розроблення детального плану території. (передмова).

Детальний план території земельної ділянки по вул. Шептицького 14-А в м. Миколаєві, з метою розміщення магазину з офісними приміщеннями розроблений на замовлення Миколаївської міської ради згідно рішення Миколаївської міської ради №1233 від 11.12.2018 р.

В проекті опрацьовано планувальне рішення використання та благоустрою території площею 1.7 га. Детальний план розроблений в межах структурно-планувального елемента території населеного пункту, який має цілісний планувальний характер.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 15 років, в тому числі 1-ший етап реалізації – від 3 до 7 років.

Проект розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДСП -173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Ділянка, на яку розробляється ДПТ розташована в м.Миколаїв і обмежена:

- з півночі – землі міської ради - проїзд, територія Районної СЕС;
- з півдня – землі міської ради, прибудинкова територія;
- зі сходу – землі міської ради - проїзд, прибудинкова територія;
- з заходу – торговий павільйон, землі міської ради вул. І. Франка.

2. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

2.1. Кліматичні умови

Кліматичні умови

Території міста характеризуються наступними показниками:

Клімат помірний, перехідний від морського до континентального. Протягом року переважає помірне морське повітря з Атлантики. Воно приносить взимку відлиги, хмарність, снігопади, а влітку – прохолоду і рясні дощі.

Середня температура січня складає - 4,3 градусів С, літня - +18 градусів. Середньорічна кількість опадів становить 675-711 мм. Висота снігового покриву складає 18-25 см. Переважає дощове живлення річок, дещо меншим є снігове і підземне.

Район розміщення ділянки відноситься до II В-3 кліматичної підзони фізико-географічного районування України. Переважаючі вітри – північно-західні, вітровий район - III. Найбільш сильні вітри спостерігаються в січні місяці – 3,6-3,8 м/с. Сніговий район - III. Снігове

навантаження – 680 Па. Сейсмічність району до 6 балів. Середньорічна відносна вологість повітря – 65-68%. Середньорічна температура повітря – 6,8° С.

Грунтовий покрив

Грунтовий покрив досить різноманітний. Західну і центральну частини району займають світло-сірі, сірі і темно-сірі опідзолені ґрунти. На сході і півночі переважають темно-сірі опідзолені ґрунти і опідзолені чорноземи. Значна частина земель розорана. Основні породи дерев : дуб, бук, сосна, граб. Особливістю геологічної будови міста є повсюдне поширення четвертинних порід, які покривають міоценові відклади. Це насамперед леси і лісовидні породи.

Географо-геологічні умови.

У географічному відношенні Миколаївщина займає південну частину Львівської Галицько-Волинської западини, яка в свою чергу належить до Східно-Європейської платформи і заповнена потужною (5-7км.) товщею осадових порід. За геоморфологічним розподілом територія робіт відноситься до Пасмового Побужжя – розчленованого горбистого акумулятивно-денудаційного узвишшя Волині і Малого Полісся.

Корисні копалини представлені вапняком, піском, глиною. На території району є родовища піску, глини, вапняку. Є також джерела мінеральної води.

Рельєф горбисто-рівнинний. Більшу частину району займає Подільська височина, лише північно-східна частина лежить у межах Малого Полісся. Об'єкт належить до басейну Західного Бугу – Балтійського моря. Локальний ухил рельєфу обумовлює напрямок підземних водостоків на південний-схід в бік долини річки Дністер.

За гідрогеологічним поділом описувана територія належить до 1-го гідрогеологічного району в межах Волинсько-Подільського артезіанського басейну.

Водоносний горизонт – четвертинних відкладів, залягає у супісках та пісках з рівнем ґрунтових вод від 1-2 м у долинах до 7-9 м на бортах рельєфу. Вода відноситься до гідрокарбонатного кальцієвого типу з мінералізацією 300-700 мг/л і переважно відповідає нормам ГОСТ 2874-82 «Вода питна».

2.2. Загальна характеристика території населеного пункту та його соціально-економічні умови.

Миколаїв (МФА: [miko'ʎajɫɕ] (прослухати)) — місто районного значення Миколаївського району Львівської області, районний центр. Населення 14 801 мешканців (перепис 2001). Розташоване неподалік від річки Дністер, за 3 км від залізничної станції Миколаїв-Дністровський на лінії Львів — Стрий. Західною околицею міста проходить автошлях Е471.

Промислові підприємства: цементний завод, завод залізобетонних виробів, завод будівельних сумішей «Хенкель Баутехнік (Україна)».

А також, у Миколаєві є місцеве молодіжне online радіомовлення: Radio Boss Mykolaiv. Засноване у 2015 році

Миколаїв заснований у 1570 році. Статус міста з 1940 року.

3. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

XIII—XV ст.

У 1241 р. монгольські війська пройшли територією району, знищивши майже усі поселення. В ході цього погрому загинуло поселення міського типу, яке було на схилах Окружної гори (пізніше — Дроговиж). Миколаївська земля відродилась у складі Перемишльського князівства.

У лютому 1387 р. поляки окупували територію району. Почалась роздача земель польським феодалам і їхнім прибічникам (Волковичам, Ходоровським). У 1403—1408 рр. привілеї на міське право дістав Вербіж, куди закликали селитись польських та німецьких колоністів.

В історичних документах XV ст. є відомості про містечко Горожанна Велика, Вербіж, Берездівці, Більче, Колодруби, Дроговиж, Розвадів, Ілів, Устя, Демня, Криниця, Красів, Ляшки Горішні, Ляшки Долішні, Верин, Поляна, Добряни, Ричагів.

XVI—XVII ст.

У XVI—XVII ст. з'являються згадки в документах про села Горуцька, Держів, Пісочна, Новосілки-Опарські.

Як видно із наведених фактів, територія Миколаївщини в XVI—XVII ст. була густо заселеною. Тут виникають нові містечка. У 1570 р. польський король Сигізмунд II Август дав грамоту шляхтичеві Миколі Тарлу на заснування міста поблизу Дроговижа. На честь фундатора місто одержало назву Миколаїв.

У 1569 р. шляхтич Мицей Чернеєвський заснував без дозволу короля містечко Розділ.

У той час головним заняттям населення були землеробство, тваринництво, ремесло і торгівля. Згідно з королівським привілеєм у Миколаєві 2 рази на рік проводились ярмарки, а раз на тиждень — щовівторка — базари. Миколаївські ремісники об'єднувались у цехи. Наприкінці XVI ст. були цехи гончарів, шевців, пекарів, різників.

Населення краю, незважаючи на соціальний і національний гніт, постійно піднімалось на боротьбу проти поневолювачів. У 1599 р. вибухнуло повстання мешканців Миколаєва. За переказами, міщани, щоб не викликати підозри у влади, зібралися на раду за містом, на узліссі. Трохи пізніше там виникло поселення під назвою Радів. Повстанці напали на міську ратушу, захопили міських старшин та шляхтича і відрубали їм голови. З цього часу на краю Миколаєва стоїть могила з пам'ятним хрестом, в якій похований шляхтич Адам Рзецький.

Впродовж XV—XVIII ст. величезної шкоди населенню краю завдали грабіжницькі нападки кримських татар. У 1498 р. загонами кримського хана були спалені села Розвадів, Дроговиж, Верин, Устя та інші.

Великої шкоди населення Миколаєва і навколишніх сіл зазнало у 1620 р.. Польське військо зазнало великої поразки в битві під Цецорою в Молдавії. Татарські загони скориставшись беззахисністю українських земель, жорстоко пограбували Галичину.

У складі Австрійської імперії, кін. XVIII ст. — поч. XX ст.

У 1772 р. територія району увійшла до складу Монархії Габсбургів (з 1804 р. Австрійської імперії).

Уряд заохочував переселення німецьких колоністів на галицькі землі. Так на землях с. Добряни було засновано німецькі колонії Дорнфельд та Райхенбах.

Зміна польської влади австрійською покращила життя народу (припинились шляхетські міжусобиці, почав наводитись лад). 1773 р. Дроговизьке староство, до складу якого входив Миколаїв та 9 сіл, що були розташовані навколо, внесено в розпис державних маєтків і оцінене в 153180 золотих римських. У 1820 р. це староство придбав польський граф Станіслав Скарбек за 178630 золотих римських і став фактичним власником Миколаєва. Тепер жителі міста мусили платити як державні податки, так і платежі на користь графа за те, що користувалися землею, пасовищами, пасіками. Жителі передмістя мали відбувати панщину. Скарбек був одним з найбагатших людей в Австрійській імперії та засновником притулку для сиріт і пристарілих, виділяв значні кошти на його утримання.

Майже половина земель, значна частина лісів, пасовищ і сінокосів належала земельним магнатам, які на території Миколаївщини були в основному поляками. Селянство краю не хотіло миритися з тяжким становищем і піднімалося на боротьбу проти соціального і національного гніту. В 1846 р. вибухнуло повстання. У той час село Велика Горожанка стало одним із центрів підготовки польського повстання проти Австрії. Скасування панщини у 1848 р.

не влаштовувало селянство, яке сподівалося одержати землю, ліси, луки і пасовища. До нашого часу в більшості сіл Миколаївського району збереглися пам'ятні хрести, встановлені громадами на честь скасування панщини в Галичині.

Ще до початку війни у 1914 р. австрійки проводять будівництво укріплень на лінії Розділ — Верин — Миколаїв — Дроговиж. Будівництво фортеці в околицях Миколаєва, яка мала прикривати дороги на Карпати було припинено після дізнання про це російською розвідкою.

Наприкінці серпня 1914 р. на території Миколаївщини розпочались запеклі бої. Спроби австрійців утримати Миколаїв у своїх руках закінчились поразкою. У запеклих боях на австрійсько-російському фронті брав участь легіон Українських Січових Стрільців.

У с. Пісочна розташовувався кіш УСС. До нашого часу в околицях с. Розвадів збереглися «касарні», тобто казарми, в яких проживали стрільці. Багато стрільців було розміщено в селах Верин, Надітичі, Рудники. В с. Велика Горожанка розміщалась пресова квартира УСС. Під час боїв багато сіл були повністю спалені. Воюючі сторони не жаліли навіть церков.

3 березня 1918 р. в місті відбулось «свято державності і миру» (віче) на підтримку дій уряду Української Народної Республіки, на якому були присутні близько 10 000 осіб.[8]

XX століття

Після розвалу Австро-Угорської імперії на початку листопада 1918 р. в Галичині проголошено створення Західноукраїнської Народної Республіки. У той час частина Миколаївщини увійшла до складу Жидачівського політичного повіту. Але польська влада прагнула приєднати Галичину до відновленої польської держави. Для захисту українських земель створюється Українська Галицька Армія. Миколаїв захищала 7-ма Львівська бригада УГА, якою командував А. Бізанц (уродженець Миколаївщини — с. Дорнфельд). 18 травня 1919 р. Миколаїв та Розділ були зайняті польськими військами.

У серпні 1920 р. частини Першої кінної армії вступили на землі Миколаївщини. Червоноармійці вибили поляків з залізничної станції Миколаїв-Дроговиж і захопили багато військових трофеїв.

У березні 1921 р. підписано Ризький мирний договір, західноукраїнські землі перейшли під владу Польщі. На Миколаївщині розвивалася дрібна промисловість, виробництво вапна, кахлів, цегли, гончарного посуду. Велике підприємство Розвадівський вапняно-кахельний завод належав багатому єврейському капіталісту Шмораку. Більшість населення було зайнято в сільському господарстві і дуже страждало від безземелля. Найкращі землі продавались або передавались безкоштовно переселенцям з Польщі.

З початком Другої світової війни посилилась підготовка до повстання проти польської влади. В середині вересня повстанці здійснили напад на громадську канцелярію у Надітичах, де роззброїли 40 польських поліцаїв. Одночасно було роззброєно поліційний відділок в Роздолі, Миколаєві на мостах через Дністер. Польські карателі з Жидачева розпочали наступ. Українські повстанці приготувались до оборони у Надітичах. Лише польське поповнення зі Стрия змусило повстанців відступити за Дністер. Карателі жорстоко катували українців у Надітичах, Роздолі, Крупську та Верині, палили селянські господарства.

До кінця вересня пройшло розмежування між Німеччиною та СРСР. Комуністи створювали робітничо-селянські комітети, які перебирали в свої руки владу і контролювали всі сфери життя. Було націоналізовано вапняно-кахельний завод, ремісничі майстерні, млини, магазини, пекарні. У січні 1940 р. було створено Миколаївський район у складі Дрогобицької області. З лютого 1940 р. почав працювати виконком районної Ради депутатів трудящих.

Навесні 1940 р. між Дроговижем, Розвадовом та Миколаєвим почалося будівництво цементного заводу. Цьому сприяли багатуючі поклади вапняку і глини.

З кінця червня 1941 р. по кінець липня 1944 р. Миколаївщина перебувала під німецькою окупацією. У серпні 1944 р. відновлено Миколаївський район у складі Дрогобицької області. 3 грудня 1962 р. Миколаїв увійшов до складу Жидачівського району, а 30 грудня 1962 р. Миколаїв

разом з селищем міського типу Новий Розділ став містом обласного підпорядкування Львівської області[9] до визнання Нового Роздолу містом у 1963 році.

6 грудня 1966 р. утворено Миколаївський район у складі Львівської області з центром у м. Миколаєві. 1980-ті рр. показали, що командно-адміністративна система повністю вичерпала свої можливості. В Україні розпочинається процес національного відродження.

4. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

- стан навколишнього середовища

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як добрий, чому сприяє достатня кількість зелених насаджень.

- використання території

На даний час територія ДПТ використовується для будівництва та обслуговування багатоповерхової житлової та громадської забудови, що буде сприяти розвитку даної території.

- характеристика будівель (по видах, поверховості, матеріалу стін, ступеню зносу)

Територія проектування знаходиться в м. Миколаїв.

На опрацьованій території ДПТ розташовані склад гр. Наконечного Б. О., об'єкти багатоповерхової житлової та громадської забудови.

На суміжній з територією ДПТ ділянках знаходиться громадська та житлова забудова.

- характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини:

На території опрацювання ДПТ, потребує уточнення на стадії проектування археологічної розвідки, на предмет виявлення об'єктів культурної спадщини, так-як проєктована територія знаходиться в межах історичного ареалу міста.

- характеристика інженерного обладнання

Згідно топопідоснови М 1:1000 поруч з територією опрацювання детальним планом проходить ЛЕП низької напруги, мережі водопостачання та каналізації, ГРП та мережа газопостачання середнього та низького тиску.

Наявність інженерних мереж та їх точна локалізація підлягають уточненню і погодженню із службами на наступних стадіях проектування.

- характеристика транспорту

Доступ до території проектування ДПТ здійснюється з вул. І. Франка.

Рух по автодорозі передбачено легковим, вантажним автотранспортом та спецтехнікою, громадський транспорт представлений автобусами (маршрутним таксі), маршрути яких проходять повз територію проектування по вулицях І. Франка, Шептицького, Л. Українки.

Існуючу автодорогу необхідно привести до нормативних параметрів згідно ДБН.

- характеристика озеленення і благоустрою

Територія проектування на даний час належно не використовується. З елементів благоустрою присутні лише під'їзні доріжки та стежки (тротуари).

Цінні зелені насадження на вільних ділянках та в межах існуючих і проєктованих червоних ліній на території проектування відсутні.

- планувальні обмеження

Планувальними обмеженнями для здійснення нової забудови на території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць, лінії забудови та нормативні розриви між існуючою та проектною забудовою.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”.

5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови яка пропонується (поверховість, щільність).

Проектне рішення детального плану території базоване на :

- врахуванні існуючої планувальної структури населеного пункту;
- врахуванні існуючої мережі ґрунтових проїздів;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- побажаннях та вимогах замовника – гр. Наконечного Б. О. та Миколаївської міської ради, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи на проектом.

- взаємозв’язки планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів;

Після вивчення складеної містобудівної ситуації, наявної містобудівної документації, натурних обстежень, обмірів та фотофіксації, визначено основні напрямки та містобудівні умови для розміщення магазину з офісними приміщеннями на ділянці проектування.

Переглянувши наявні планувальні обмеження, виходячи з оптимального формування транспортних потоків і раціонального використання території проектом ДПТ передбачається влаштування на ділянці магазину з офісними приміщеннями.

6. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, відпочинкова, курортна, оздоровча, природоохоронна, тощо).

Орієнтовний процентний розподіл за функціональним зонуванням території ДПТ виглядає наступним чином:

- територія забудови – 47.56 %
- територія заощення – 52.44%

Для магазину з офісними приміщеннями передбачена висота – 8.0 м.

7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об’єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території, розміщення та будівництва окремих об’єктів та споруд на територіях існуючої забудови.

Забудова вільних територій, функціонально-планувальна і архітектурно-просторова організація території, поверховість будівель здійснюються відповідно до архітектурно-планувальних вимог. На території, яка розглядається детальним планом, пам’ятки архітектури, історії, культури, об’єкти природно-заповідного фонду потребує уточнення, так-як проєктована територія знаходиться в межах історичного ареалу міста.

Благоустрій даного ДПТ проводиться одночасно зі спорудженням будівель, з організацією твердого покриття, вулиць, проїздів, тротуарів, майданчиків, споруд і прокладенням мереж водопостачання, каналізації, водовідведення та інших інженерних комунікацій та озеленення.

8. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважним видом використання території є транспортної інфраструктури.

- орієнтовна висота забудови в межах ДПТ - до 8,0м;
- відстань проекрованої будівлі до червоної лінії вулиці – 10.0 м;
- відсоток забудови земельної ділянки – 47.56%

9. Житловий фонд та розселення.

Житловий фонд даного ДПТ налічує декілька існуючих житлових будинків садибного типу та багатоквартирні житлові будинки середньої поверховості. Розрахунок житлового фонду здійснювався виходячи із коефіцієнта сімейності 3,3.

10. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.

Магазин з офісними приміщеннями пропонується розташувати на проектованій ділянці з виїздом до існуючої вулиці І. Франка.

Передбачається також приведення до нормативних показників існуючих вулиць та резервування територій для зелених насаджень загального користування в межах червоних ліній та охоронних зон.

11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.

Даним детальним планом території передбачено реконструкцію існуючих вулиць та проїздів. Дані вулиці разом з існуючими вулицями міста утворюють єдину транспортно-пішохідну мережу.

Рух транзитного вантажного та власного транспорту передбачений лише по вул. І. Франка.

Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проектування, допустимому для територій житлової та громадської забудови. Ширини вулиць в червоних лініях вказані на кресленні поперечних профілів вулиць.

12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Розділ інженерне забезпечення і розміщення інженерних мереж і споруд виконаний на основі архітектурно-планувального рішення та у відповідності до діючих будівельних, санітарних, природоохоронних правил і норм.

У зв'язку з додатковими навантаженнями на інженерно-транспортну інфраструктуру м. Миколаїв, забудовникам необхідно передбачити кошти на її розвиток, у відповідності до чинного законодавства.

Водопостачання:

Згідно проведених розрахунків водоспоживання по проектованому магазину з офісними приміщеннями (орієнтовна кількість працівників – 10 чел.) складає $= 0,3 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Забезпечення питною водою проекрованої будівлі передбачається підключити до централізованої мережі водопостачання.

Водовідведення

Побутова каналізація.

Об'єм водовідведення від проектового житлового будинку приймається по водоспоживанню та складає $= 0,3 \text{ м}^3/\text{добу}$.

На розрахунковий період господарсько-побутову каналізацію передбачається вирішити влаштуванням в межах території детальної забудови централізованої каналізації з прокладанням каналізаційних мереж в червоних лініях вулиць і підключенням до каналізаційної мережі згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Санітарна очистка.

Відповідно з генеральним планом передбачається планово-подвірна система очищення з вивозом сміття на сміттєзвалище.

Побутові відходи вивозитимуться з кварталу спеціалізованим автотранспортом згідно відповідної угоди із спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації.

На території проектування передбачено розташувати майданчик для сміттєзбірних контейнерів в межах червоних ліній проекрованої вулиці.

Теплопостачання.

Опалення проектованого об'єкту приймається від двохфункційного котла на газовому або ж електричному паливі з високим коефіцієнтом корисної дії. Розрахункові теплові потоки становлять – $1 \times 0,0028 = 0,0028$ гкал/год.

Відведення поверхневих стоків.

Відведення поверхневих стоків з території кварталу здійснюватиметься за комбінованої системи дощової каналізації відкритого та закритого типу за допомогою дощоприймачів та водовідвідних каналів, що розташовуватимуться в межах червоних ліній вулиці. Джерел забруднення поверхневих стоків нафтопродуктами та іншими забруднюючими речовинами на території кварталу немає.

Газопостачання.

Газопостачання проектованої забудови передбачається існуючої газорозподільної системи міста згідно технічних умов експлуатуючої служби.

В охоронній зоні газопроводу забудова заборонена.

Електропостачання.

Даний розділ проекту розроблений згідно ДБН В.2.5-23-2003, Київ.

Згідно п.2.6 ДБН В.2.5-23-2003 електропостачання приймачів III категорії надійності можливо здійснювати від одного джерела живлення.

Згідно п. 2.8. ДБН В.2.5-23-2010 електропостачання приймачів III категорії надійності можливо здійснювати від одного джерела живлення, резервним джерелом живлення можуть служити власні акумулюючі батареї на нетривалий період ремонту неполадок в енергомережі.

Електропостачання проектованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи міста згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Потреба у електропостачанні проектованої житлової забудови $1 \times 7,0$ кВт = 7,0 кВт.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню кварталу вирішуватимуться на наступних етапах проектування.

Через територію проектування проходять повітряні лінії електропередач 0,4 кВт. В охоронній зоні ЛЕП забудова заборонена.

13. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору, цивільний захист населення.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

А) вертикальне планування території; Б) поверхнєве водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідснві М 1:500 з січенням горизонталей 1,0 м. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць і проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини на перехрестях та в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. З умов існуючого рельєфу (стрімкі схили з ухилом більше 10%), для деяких вулиць прийнято максимально допустимі нормативами поздовжні ухили.

Комплекс заходів по інженерній підготовці території, у відповідності з природними умовами забудови та планувальної організації території, передбачає:

- забезпечення відведення поверхневих вод (планування безстічних та понижених ділянок);

- створення нормальних умов для руху транспорту і пішоходів забезпеченням нормативних поперечних профілів проєктованих проїздів.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою (кюветами, канавами або лотками) та закритою (дощова каналізація), в поєднанні із заходами по вертикальному плануванню.

Згідно вимоги діючих ДБН проєктні 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, погодженого Головним управлінням Державної служби надзвичайних ситуацій у Львівській області не розробляється.

14. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Благоустрій ділянки передбачає виділення зон внутрішніх проїздів з асфальтобетонним покриттям, влаштування систем пішохідних зав'язків з замощенням бетонною бруківкою (ФЕМ), комплексний благоустрій та озеленення території з влаштуванням газонів багаторічних трав та посадкою дерев, що сприятиме зменшенню забруднення повітря та покращенню мікроклімату території.

15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів , що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання кварталу. Територія проєктованих гаражів повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення вулиць і проїздів асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

Для збереження зелених насаджень , дренажної поверхні землі , сприяння природному відведенню дощових вод та покращенню мікроклімату пропонується замощення проєктованих стоянок виконати з решітчастих систем мощення (з можливістю подальшого росту трави) для стоянок. Також рекомендується даний тип покриття виконувати для покриття проїздів.

16. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ відповідає розрахунковому терміну генерального плану населеного пункту , в тому числі 1-ий етап – від 3 до 7 років.

У випадку змін у черговості будівництва , пов'язаних із відсутністю фінансування, інвестицій, нововиявленими обставинами, що ускладнюють будівництво, тощо частина рішень по реалізації ДПТ можуть бути реалізовані після завершення 1-шої черги в межах розрахункового терміну ДПТ.

1-ший етап. (1-ша черга) до 3 –х років.

Будівництво магазину з офісними приміщеннями.

Замощення території детального плану.

Влаштування передбачено за рахунок коштів власників гаражів.

2-га черга до 7 –х років.

Озеленення та посадка зелених насаджень.

Реконструкція дорожньої – транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури кварталу.

Будівництво передбачено за рахунок коштів міської ради.

17. Перелік вихідних даних.

- Рішення Миколаївської міської ради №1233 від 11.12. 2018 р.
- Завдання на розроблення детального плану території;
- Топозйомка М 1:1000.
- Витяг про реєстрацію прав №36726169 від 14.12.2012 р.
- Паспортні дані гр. Наконечного Б. О.
- Генеральний план м. Миколаїв.
- ДБН Б.2.4-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».
- ЗУ Про регулювання містобудівної діяльності.

Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996р. №173

18. Основні техніко-економічні показники об'єкта містобудування:

№п/п	Назва показника	Значення показника
1	Площа в межах детального плану	1.7 га
1.1	Площа забудови в межах д/п	0.52 га
1.2	Площа заощення в межах д/п	0.85 га
1.3	Площа озеленення в межах д/п	0.33 га
	В тому числі:	
2	Площа земельної ділянки	244.7 м ²
2.1	Площа забудови	116.4 м ²
2.2	Площа заощення	80.0 м ²
2.3	Площа озеленення	48.3 м ²
2.4	Відсоток забудови	47.56 %

Примітка : окремі показники можуть уточнюватися інвестором при складанні завдання на проектування.

Проект землеустрою для території в межах ДПТ розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землевлпорядною організацією.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган місцевої ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною міською радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

II. Вихідні дані для проектування

III. Графічні матеріали