

Примірник № 3

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**для будівництва кварталу забудови в урочищі «Ксендже»
м. Миколаєва Львівської області.**

Замовник: **виконавчий комітет Миколаївської міської ради**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
для будівництва кварталу індивідуальної житлової забудови в
урочищі «Ксендже» м. Миколаєва Львівської області.

Пояснювальна записка, графічна частина

Шифр: 22/18-ДПТ-ВС-I

Директор

С. Білінська

Головний архітектор проекту (ГАП)

В. Соха

Львів 2019

Позначення	Найменування	Примітка
22/18-ДПТ-ВС-I	Титульний аркуш	Стор. 1
22/18-ДПТ-ВС-I-3	Зміст	Стор. 2
22/18-ДПТ-ВС-I-СП	Склад проекту	Стор. 5
22/18-ДПТ-ВС-I-ПД	Підтвердження ГАПа	Стор. 6
22/18-ДПТ-ВС-I-ВУ	Відомість про учасників	Стор. 7
	I. Вихідні дані для проектування	Стор. 8
22/18-ДПТ-ВС-I-ПЗ	II. Пояснювальна записка	Стор. 9
	1. Загальні відомості	Стор. 10
	1.1. Перелік графічних матеріалів детального плану території (ДПТ)	Стор. 10
	1.2. Підстава для розроблення детального плану території.	Стор. 10
	2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	Стор. 11
	2.1. Загальна характеристика території населеного пункту та його соціально-економічні умови	Стор. 11
	2.2. Кліматичні умови	Стор. 13
	2.3. Географо-геологічні умови	Стор. 14
	2.4. Ґрунтовий покрив	Стор. 17
	3. Стисла історична довідка	Стор. 17
	4. Оцінка існуючої ситуації	Стор. 20
	4.1. Аналіз стану навколишнього середовища	Стор. 22
	4.2. Використання території	Стор. 24
	4.3. Характеристика будівель	Стор. 24
	4.4. Характеристика інженерного обладнання	Стор. 25
	4.5. Характеристика транспорту	Стор. 25
	4.6. Характеристика озеленення та благоустрою	Стор. 25
	4.7. Планувальні обмеження	Стор. 26
	5. Основні принципи планувально-просторової організації території	Стор. 26
	6. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови	Стор. 29

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

						22/18-ДПТ-ВС-I-3			
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Шанайда А.					ДПТ	1	3
Перевірив		Соха В.					ПП «ІМТА» Львів		

						Зміст	Арк.
Позначення	Найменування						
	7. Характеристика видів використання території					Стор. 32	
	8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності					Стор. 32	
	9. Переважні, супутні і допустимі види використання території					Стор. 33	
	10. Житловий фонд					Стор. 34	
	11. Система обслуговування					Стор. 34	
	12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів та стоянок					Стор. 35	
	13. інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, використання підземного простору					Стор. 37	
	13.1. Водопостачання					Стор. 37	
	13.2. Водовідведення, каналізація					Стор. 37	
	13.3. Санітарна очистка					Стор. 38	
	13.4. Теплопостачання					Стор. 38	
	13.5. Газопостачання					Стор. 38	
	13.6. Електропостачання					Стор. 38	
	13.7. Телефонізація					Стор. 39	
	13.8. Радіофікація					Стор. 39	
	14. Інженерна підготовка та інженерний захист території					Стор. 39	
	15. Комплексний благоустрій та озеленення території					Стор. 40	
	16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища. Заходи цивільної оборони					Стор. 40	
	17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 7 років					Стор. 41	
	18. Перелік вихідних даних					Стор. 41	
	19. Техніко-економічні показники детального плану території					Стор. 42	
22/18-ДПТ-ВС-I	III. Графічні матеріали					Аркуш	
	1. Схема розташування території в структурі населеного пункту. М 1:5000					Аркуш 1	
	2. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень. М 1:1000					Аркуш 2	
	3. Проектний план. Схема прогнозованих планувальних обмежень. М 1:1000					Аркуш 3	
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата		
						Зміст	Арк.
							3

Зам. Інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

Позначення	Найменування	Аркуш
	4. План червоних ліній. М 1:1000	Аркуш 4
	5. Схема організації руху транспорту та пішоходів. М 1:1000. Креслення поперечних профілів вулиць. М 1:200.	Аркуш 5
	6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. М 1:1000	Аркуш 6
	7. Схема інженерних мереж, споруд та використання підземного простору. М 1:1000	Аркуш 7

Номер тому		Позначення				Найменування				Примітка		
1.		22/18-ДПТ-ВС-I-ПЗ				ДПТ (Пояснювальна записка)						
2.		22/18-ДПТ-ВС-I				ДПТ (Графічні матеріали)						
						22/18-ДПТ-ВС-I-СП						
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Склад проекту				Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Шанайда А.								ДПТ	1	1
Перевірів		Соха В.								ПП «ІМТА» Львів		

Зам. Інв. №
Підпис і дата
№ ориг.
Інв.

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

						22/18-ДПТ-ВС-І-ПД		
Головний архітектор проекту						Соха В.К.		
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Шанайда А.				ДПТ	1	1
Перевірів		Соха В.						
Підтвердження ГАПа						ПП «ІМТА» Львів		

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
ДПТ	Директор	С. Білінська	
	ГАП	В. Соха	
	Виконавець	А. Шанайда	
	Інженер	Д. Сало	

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

						22/18-ДПТ-ВС-І-ВУ			
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Відомість про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Шанайда А.					ДПТ	1	1
Перевірів		Соха В.					ПП «ІМТА» Львів		

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

--	--	--	--

I. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Загальні відомості.

- I. Вихідні дані для проектування;
 II. Пояснювальна записка – 1 том;
 III. Графічні матеріали – 7 аркушів.

1.1. Перелік графічних матеріалів детального плану території (ДПТ):

Аркуш 1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (викопіювання з генерального плану м. Миколаєва Львівської обл.). М 1: 5 000.

Аркуш 2. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень. М 1:1000

Аркуш 3 . Проектний план. Схема прогнозованих планувальних обмежень. М 1:1000.

Аркуш 4. План червоних ліній. М 1:1000.

Аркуш 5. Схема організації руху транспорту і пішоходів. М 1:1000.
 Креслення поперечних профілів вулиць. М 1:200.

Аркуш 6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. М 1:1000.

Аркуш 7. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору. М 1:1000.

1.2. Підстава для розроблення детального плану території.

Детальний план території для будівництва кварталу забудови в урочищі «Ксендже» м. Миколаєва Львівської області розроблений на замовлення виконавчого комітету Миколаївської міської ради, згідно Рішення Миколаївської міської ради № 800 від 20.12.2017 року.

Рішення видане з метою відведення земельних ділянок під індивідуальне садівництво в урочищі «Ксендже» м. Миколаєва. У зв'язку з тим, що у 2018 році був затверджений новий ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова території", який п.6.1.44 не допускає розміщення нової дачної та садової забудови в межах населених пунктів, детальним планом передбачається розміщення кварталу індивідуальної житлової забудови відповідно до Генерального плану м.Миколаєва.

В проекті опрацьована територія площею 10,74 га.

Розрахунковий термін реалізації детального плану території – від 7 до 20 років.

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

						22/18-ДПТ-ВС-I-ПЗ			
						Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		ДПТ	1	34
Розробив		Шанайда А.					ПП «ІМТА» Львів		
Перевірив		Соха В.							

В проєкті врахована планувальна структура генерального плану міста Миколаєва, Львівської області, М 1: 5 000.

Проєкт розроблений у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова території", ДСП-173 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів", ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів", ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території".

2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

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

Миколаїв – місто районного підпорядкування, центр Миколаївського району. Місто розташоване в центральній частині Львівської області. Відстань від населеного пункту до обласного центру Львова складає: залізницею – 45 км, автошляхами – 40 км. Найближча залізнична станція на лінії Львів-Стрий – «Миколаїв-Дністровський», розташована в промзоні міста, відстань від станції до центру населеного пункту – 3 км.

Територія сучасного міста становить 497 га.

У Миколаївському районі станом на 1.01.2012 р. чисельність постійного населення м. Миколаїв становила 14,8 тис. осіб. В системі населених пунктів Львівської області місто Миколаїв займає 14 місце по чисельності населення серед 78 міських поселень області.

Недалеко від міста проходять автомагістраль міжнародного значення М-06 (Київ-Чоп), дві дороги державного-територіального значення Т-1415 (Жовква-Городок-Миколаїв-Кам'янка-Бузька) та Т-1408 (Миколаїв-Жидачів-Калуш), а також дільниця Львівської залізниці напрямку Львів-Стрий-Ужгород.

Безпосередньо до межі міста з заходу прилягає село Дроговиж. Причому в північно-західній частині міста житлова забудова обох населених пунктів зливається утворюючи єдину планувальну структуру кварталів.

Основою місто утворюючої бази м. Миколаїв є промисловість. В наші дні в місті працює 17 великих і ряд малих промислових підприємств, які представлені будівельною, металообробною, харчовою, легкою, меблевою, поліграфічною та іншими галузями.

В планувальній структурі міста виділяється його центральна частина, сформована навколо історичного центру з ринковою площею та роздіблена на дрібні регулярні квартали з невеликою щільністю забудови.

В місті існує дві виражені промзони: південно-західна (вздовж залізниці та автомагістралі Київ-Чоп) і північна (на виїзді в місто в напрямку обласного центру).

Зам. Інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

						Пояснювальна записка	Арк.
							2
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Частина промпідприємств, що належать до місто утворюючої бази населеного пункту розміщені за адміністративною межею міста на території сільських рад (вздовж автомагістралі Київ-Чоп та залізниці).

В існуючих межах місто має обмежені територіальні ресурси і його ріст може відбуватись в основному лише за рахунок ущільнення садибної забудови та реконструкції малоповерхової забудови, а також використання території санітарно-захисного коридору магістрального газопроводу після його винесення за межі міста.

Розміщення і подальший розвиток промислових підприємств та комунальних об'єктів пропонується в основному в південно-західній та північній частинах міста, де вже існує сформована комунально-промислова зона.

Частина житлового фонду знаходиться в санітарно-захисних зонах від промислових об'єктів.

Згідно еколого-географічного районування територія м. Миколаєва входить в район найбільшого забруднення, оскільки в місті є один з найбільших забруднювачів району – ВАТ «Миколаївцемент» та ще кілька об'єктів, які негативно впливають на стан навколишнього природного середовища.

Повітряний басейн м. Миколаїв на сьогоднішній день є дуже забруднений і створює несприятливу екологічну обстановку не лише для міста, а усього Миколаївського району.

Серед найбільших підприємств, які забруднюють повітряний басейн міста та прилеглих територій, належать ВАТ «Миколаївцемент», «Миколаївтеплокомуненерго», ТЗОВ «Хенкель Баутехнік (Україна)», ВАТ «Миколаївський хлібокомбінат», ВАТ «Миколаїв-Львівський КБК», ВАТ «Миколаївське АТП-автобусне», ВАТ «Миколаївське АТП-вантажне».

Підприємство ВАТ «Миколаївцемент» розташоване поблизу міста із південно-західної сторони. За останні роки підприємство втілює нові сучасні технології та здійснює капіталовкладення з метою зменшення негативного впливу на довкілля в основному на атмосферне повітря.

Через місто не проходять потужні автодороги. Автомагістраль Львів-Стрий-Сколе оминає місто і межує з ним зі східного боку. Залізниця проходить за межами міста.

Водний басейн представлений двома водними артеріями р. Дністер та її лівою притокою р. Зубра.

На території міста наявні самовільно побудовані стави в урочищі «Біля ткацького цеху».

В межах міста є значна кількість зелених насаджень загального користування. Перш за все – це схили, вкриті лісом та чагарником, які є природним

Зам. Інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

						Пояснювальна записка	Арк.
							3
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

планувальним обмеженням, та простягаються майже по цілому периметру міста частково в межі міста, частково – на території міської та сусідніх сільських рад.

2.2. Кліматичні умови.

Клімат Миколаївського району, відповідно до його географічного положення є помірно-вологий, перехідний від морського помірного до помірного континентального. Протягом року переважає помірне морське повітря з Атлантики, яке приносить взимку відлиги, хмарність і снігопади, а влітку – прохолоду і рясні дощі. Менше поширене континентальне помірне і тропічне повітря, яке влітку приносить різке потепління. Іноді проникають арктичні повітряні маси. Взимку вони викликають ясну морозну погоду, а влітку і восени – прохолодну з опадами. Сумарна сонячна радіація за рік у районі становить 93 ккал\см², ефективне випромінювання – 23 ккал\см², а радіаційний баланс - 40 ккал\см².

Середньорічна температура +7,9°C. Абсолютний мінімум – 32,2°C, а абсолютний максимум - +37°C. Середньомісячні температури коливаються від – 3,8°C в січні до +18,4°C у липні опадів випадає 650 – 700 мм на рік, з них у зимовий період 150 мм (11%). Найбільше число опадів випадає у липні, серпні і вересні – по 83,1 мм (44 %). Літом опади випадають у вигляді зливових дощів, які сильно впливають на режим рік. Річні і місячні суми опадів часто коливаються. Рідко бувають періоди без дощу. Сніговий покрив на території району дуже нестійкий. Більш – менш стабільний він у другій половині листопада і сходить в середині березня. Проте в цьому проміжку часу, внаслідок частих відлиг, висота снігового покриву часто зменшується. Бувають дні, що сніговий покрив зовсім зникає, а потім поновлюється. Висота снігового покриву в середньому 10-12 см, інколи 25 – 40. Тривалість снігового покриву 60 – 80 діб на рік. Насичені вологою повітряні маси переносяться західними і південно-західними вітрами, які переважають протягом року. Рідше вітри дмуть із півдня, півночі і сходу. На напрям вітрів у значній мірі впливають Карпатські гори. Середня швидкість вітрів 6,8 – 10,8 м\с. Абсолютна вологість повітря досягає свого максимуму наприкінці липня. У районі добре виражені пори року із певними ознаками вітрового режиму, ходу температури, кількості опадів, хмарності, умовами для сільськогосподарських робіт. Весна починається в першій декаді березня і продовжується 2 – 2,5 місяці. Цей період характеризується зменшенням хмарності та інтенсивним підвищенням температури повітря. Весна завжди затяжна. Середньодобова температура +4°C - +5 °C. Вегетативний розвиток рослин настає після 15 квітня. Поряд з високими денними температурами в окремі роки спостерігаються в кінці травня на початку червня нічні приморозки, які згубно діють на сади та сільськогосподарські рослини.

Зам. Інв. №
Підпис і дата
№ ориг.
Інв.

рослини.						Пояснювальна записка	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		4

У весняний період збільшується кількість опадів, переважно в кінці квітня й на початку травня. Дощі весною випадають зливові. Літо настає у третій декаді травня, переважно тепле і дощове, в середньому 3 – 3,5 місяці. Дощі випадають переважно зливові, розподіл їх по території району нерівномірний. Кількість днів з опадами в червні – 12, липні – 16, серпні – 14. У літній період температура зростає повільніше, ніж весною. Середня температура повітря за червень – серпень становить від +20°C до +22°C, а максимальна (в липні) + 35°C. У кінці літа, на початку осені спостерігається теплий передосінній період тривалістю 20 – 25 днів із середньодобовою температурою +10°C - +16°C. Осінь характеризується значним пониженням температури повітря, ґрунту, збільшенням кількості дощових днів, хмарності і вологості повітря. Кінець осені і початок зими характеризується переходом середньодобової температури через 0 °C. У цей час спостерігається передзимовий період з постійним температурним режимом, частими змінами погоди. Зима починається у другій половині листопада і триває до середини березня. Для зимового періоду характерні відлиги, можливі підвищення температури до +8 °C - +12 °C. Часом бувають холодні зими, коли абсолютні мінімуми досягають -35°C. Зимовою переважає хмарна погода з частими, але невеликими опадами. Хмарність можна спостерігати в період з грудня по березень, яка складає 70 %. Число хмарних днів у році від 105 до 200. Довготривалість періоду з температурою вище +5 °C складає 205 – 210 днів, а з температурою вище - +10 °C – 135 – 160 днів. Безморозний період триває 150 – 160 днів. Середні дати перших осінніх приморозків найбільш припадають на першу декаду жовтня, а найбільш ранні – на другу декаду вересня. Глибина промерзання ґрунту: максимальна 61 – 70 см, мінімальна – 25 см, середня – 38 см. Достатність годин сонячного тепла, відсутність різкого перепаду температур повітря, а також невелика річна амплітуда температур, відсутність сильних вітрів протягом року сприяють вирощуванню різних сільськогосподарських культур та використання території району як зони відпочинку.

2.3. Географо-геологічні умови.

На території Миколаївського району з північного заходу на південний схід простягаються дві геологічні структури: південно-західна окраїна Східно-Європейської платформи і Передкарпатський прогин. У геологічній будові району характерні верхньокрейдяні, верхньо- і середньоміоценові та четвертинні відклади. Відклади верхньокрейдяного віку представлені ясно-сірими і голубувато-сірими мергелями, які перекриті зеленуватими глауконітовими пісковиками та кремовими мергелями, а верхньо- і середньо міоценові – глинами, пісками, пісковиками та вапняками. Потужність товщі глауконітових пісків – 25-30 м. Верхня частина міоцену – тридцятиметровий шар вапняку, який

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

						Пояснювальна записка		Арк.
								5
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

перекритий сірими глинами з прошарком пісковиків. Потужність глин від 8 до 10 м. Четвертинні відклади мають повсюдне розташування, що представлені комплексом елювіальних, озерно-алювіальних, делювіальних відкладів. Елювій, який складається із щебеню і пісковиків, лежить шаром від 1,2 до 2 м на корінних породах міоцену. Озерно-алювіальні відклади розповсюджені в долинах річок і представлені сіро-голубими та сіро-зеленими глинами, пісками і галечниками. Сучасний алювій складає заплавні тераси річок і представлені пісками, супісками та суглинками потужністю від 2 до 6 метрів. Вершини й схили горбів покриті товщею делювіальних лесовидних суглинків та супісків.

У геоморфологічному відношенні територія Миколаївського району ділиться рікою Дністер на лівобережну частину – горбисте Опілля і правобережну – рівнинне Передкарпаття. Опілля являє собою частину Львівського плато з абсолютними висотами в межах району 340 – 405 метрів, яке характеризується розчленованим рельєфом, наявністю горбистих гряд, розмежованих широкими долинами річок. На площинах розвитку пісковиків, схили ступінчасті, а там де на поверхню виходять піски – пологі. У західній частині району горби круто обриваються в заплави р. Зубри у вигляді гострокутних зубців. Долини бокових приток зливаються тут із заплавними терасами ріки Зубри і утворюють біля села Устя широку котловину, яка поступово переходить у долину р. Дністер. Місцевість має низинний, злегка розчленований ярами і балками, характер. Передкарпаття являє собою рівнину, частина якої заболочена і часто заливається весняно-літніми водами внаслідок повеней і паводків. Рівнинне Передкарпаття на південному заході обмежене різким уступом – смугою передгір'я Карпат. Абсолютні висоти поверхні рельєфу тут коливаються від 240 до 300 метрів. Північна частина району не становить труднощів для розвитку сільського господарства, прокладання транспортних шляхів. Територія району рівнинна. Це сприяє будівництву промислових підприємств, сільськогосподарських приміщень, житлових будинків, тощо.

Миколаївський район багатий різноманітними корисними копалинами. Серед них слід відзначити наявність на східних околицях м. Миколаєва великих товщ літотамнієвих вапняків, які є сировиною для виробництва цементу і випалювання вапна. Важливе промислове значення мають також мергелі, кварцеві та глауконітові піски, що поширені на північному сході району.

У долині річки Дністер залягають глини, які використовуються для виготовлення цегли і цементу. За останні роки глини розвідані по всій західній території району. Найбільш перспективними є ділянки Задорожний і Заклад, які знаходяться на північний захід від міста Миколаєва.

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

						Пояснювальна записка	Арк.
							6
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Інв. № арх. ориг.	Підпис і дата	Зам. Іванів Н.В.	Розвадівське родовище вапняків знаходиться в таких місцях.							
			1. в 2-х км на північний-схід від залізничної станції Миколаїв-Дністровський (с. Розвадів) — запаси 2326 тис. тон							
			2. південніше с. Радів на 0,5-0,6 км — запаси 23145 тис.тон							
			3. 0,8 км на схід від с. Радів — запаси 25140 тис.тон							
			4. в 1 км на південний схід від Миколаєва, безпосередньо біля с. Радів — запаси 13217 тис.тон.							
Інв. № арх. ориг.	Підпис і дата	Зам. Іванів Н.В.	Літотамнієві вапняки нижньотортонського віку, жовтуватого-сірого, тонкоплиточні запасами більше 300 тис. м³ є в 0,5 км на захід від села Красів.							
			Розвадівське родовище пісків розташоване в 1,5 км на північний — захід від с. Розвадів і в 2 км у цьому ж напрямку від залізничної станції Миколаїв-Дністровський.							
			Запаси природного газу знайдені біля с. Велика Горожанка.							
									Пояснювальна записка	Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата		Арк.
Інв. № арх. ориг.	Підпис і дата	Зам. Іванів Н.В.							Пояснювальна записка	8
			Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата		

Внутрішні води району представлені р. Дністер та її Притоками: Щирок, Зубра, Верещиця, Летнянка, Нежурівка, Бредниця, Колодниця, Ілловець та іншими малими водотоками. У районі, крім річок є ставки, водосховища та підземні води. Річки, які протікають через територію району, належать до басейну Чорного моря. Долини рік переважно заболочені, їх осушують меліоративними системами.

Територія району знаходиться на межі природних зон мішаних і широколистяних лісів, а те що ліси трапляються нена всій площі є наслідком діяльності людини протягом багатьох сторіч. Ліси в межах району займають площу понад 16925 га, в тому числі 3330 га експлуатаційних. Ліси представлені широколистяними, хвойними і мішаними угрупованнями. Основними лісоутворюючими породами є граб, дуб, бук, які відповідно займають 35 %, 25 %, 17 % від усієї лісопокритої площі.

2.4. Ґрунтовий покрив.

Ґрунтовий покрив району різноманітний, що зумовлено умовами рельєфу і зволоження, мозаїчністю материнських порід. Ґрунтоутворюючими породами є мергелі, вапняки, суглинки, пісковики, піски. На території району поширені такі основні типи ґрунтів: дерново – підзолисті, дерново – глейові, сірі опідзолені, опідзолені чорноземи, торфоболотні, лучні, лучно – болотні і торфовища.

3. Стисла історична довідка

Найдавніші поселення людини на цих теренах нараховують 20—30 тис. років. Вони представлені мисливським літнім табором біля нинішнього села Дроговиж та зимовим поселенням у скельному гроті Прийма-1. Завдяки сприятливим природним умовам на території Миколаївщини, людина проживала тут і в наступний за палеолітом час, у добу мезоліту, що датується IX—IV тис. до нашої ери. Вже відомо 9 поселень цього типу в районі сучасних сіл Верин, Крупсько, Прийма та Раделичі.

На території району відомо 15 поселень епохи енеоліту (III тис. до н. е.) в районі сіл Більче, Верин, Гірське, Криниця, Крупсько, Прийма, Раделичі, Рудники та Тростянець. До I тисячоліття нашої ери на території району відноситься 9 поселень поблизу сіл Верин, Заклад, Крупсько, Рудники та Тужанівці і два скарби римських монет у с. Стільсько та м. Миколаєві.

У VI ст. територія району увійшла до складу держави Білих Хорватів. У VIII—IX ст. столиця Білої Хорватії, імовірно, містилась у Стільську, а головне святилище (требище) — в Ілові. У 981—992 роках князівства хорватів були приєднані до Київської Русі великим князем Володимиром Святославовичем. В ході цих війн Стільсько було зруйновано і більше не піднялось до рівня міста.

Археолог А. Шнайдер згадує, що під час закладення костелу в 1607 було знайдено фундаменти мурів міста, тут також знайдено руські монети та величезний бердиш. У XIX ст. було видно ще вали, які оточували місто. Шнайдер дотримувався думки, що це був давній город Тетерів.

У 1241 році монгольські війська пройшли територією району, знищивши майже всі населенні пункти. 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 року поляки окупували територію району. Почалась роздача земель польським феодалам і їхнім прибічникам (Волковичам, Ходоровським). В 1403—1408 роках привілеї на міське право дістав Вербіж, куди закликали селитись польських і німецьких колоністів.

В історичних документах XV століття 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.

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

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

У той час головним заняттям населення були землеробство, тваринництво, ремесло і торгівля. Миколаївські ремісники об'єднувались у цехи. В кінці XVI ст. були цехи гончарів, шевців, пекарів, різників.

Населення краю, незважаючи на соціальний і національний гніт, постійно піднімалось на боротьбу проти поневолювачів. У 1599 році почалось повстання жителів 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 століть величезної шкоди населенню краю завдали грабіжницькі нападки кримських татар. У 1498 році загонами кримського хана були спалені села Розвадів, Дроговиж, Верин, Устя та інші.

Великої шкоди населення Миколаєва і навколишніх сіл зазнало в 1620 році. Польське військо було розгромлено під Цецерею в Молдавії. Татарські загонали

Зам. Інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

						Пояснювальна записка	Арк.
							9
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

скориставшись беззахисністю українських земель, жажливо пограбували Галичину.

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

Уряд заохочував переселення німецьких колоністів на галицькі землі. Так на землях с. Добряни було засновано німецьку колонію Дорнфельд (тепер село Тернопілля), а в с. Красів — колонію Рейхенбах.

Зміна польської влади австрійською поліпшила життя народу (припинились шляхетські міжусобиці, почав наводитись порядок).

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 році вибухнуло повстання. У той час село Велика Горожанка стало одним із центрів підготовки польського повстання проти Австрії. Скасування панщини у 1848 році 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 скасування панщини в Галичині.

До початку війни у 1914 році австрійці 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.

В останніх числах серпня 1914 року 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. Під час боїв багато сіл були повністю спалені. Воюючі сторони не жаліли навіть церков.

3 березня 1918 року в місті відбулось «свято державності і миру» (віче) на підтримку дій уряду Української Народної Республіки.

Після розвалу Австро-Угорської імперії на початку листопада 1918 року в Галичині проголошено Західноукраїнську Народну Республіку. 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 створюються Українська Галицька Армія (УГА). 18 травня 1919 р. Миколаїв та Розділ були зайняті польськими військами.

Зам. Інв. №
Підпис і дата
№ ориг.
Інв.

							Пояснювальна записка	Арк.
								10
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата			

Територія ДПТ межує з територіями кварталів житлової індивідуальної забудови, що формуються, територіями сільськогосподарського використання,

№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	Львівської області до визнання Нового Роздолу містом у 1963 році.
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	6 грудня 1966 року утворено Миколаївський район у складі Львівської області з центром у м. Миколаєві. 80-ті роки ХХ ст. показали, що командно-адміністративна система повністю вичерпала свої можливості. В Україні розпочинається процес національного відродження.
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	<u>4. Оцінка існуючої ситуації.</u>
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	Ділянка проектування, яка розглядається даним детальним планом, розташована на південний схід від центральної частини міста Миколаєва, а саме: поруч з межами кварталів існуючої індивідуальної житлової забудови, що формуються, вздовж адміністративної межі населеного пункту та сільської (міської) ради в межах міста.
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	Територія ДПТ межує з територіями кварталів житлової індивідуальної забудови, що формуються, територіями сільськогосподарського використання,
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	
№ арх. інв.	№ ориг. ориг.	Підпис ідпис	Дата дата	Зам. зам.	Інв. інв.	

територіями індивідуального садівництва та територіями озеленення загального користування, а також виробничими територіями.

Територія детального плану обмежена:

- з півночі та північного сходу територією озеленення загального користування, кварталами існуючої індивідуальної житлової забудови північніше;
- зі сходу кварталами існуючої індивідуальної житлової забудови, а також проектованим кварталом житлової забудови, що формується згідно раніше виконаної містобудівної документації, і озеленення загального користування;
- з південного сходу, півдня та південного заходу адміністративною межею населеного пункту м. Миколаїв та виробничими територіями;
- з заходу та північного заходу квартали територій для ведення особистого селянського господарства та кварталами існуючої індивідуальної житлової забудови.

Проектом розглядається територія, що формується для будівництва кварталу індивідуальної житлової забудови з розрахунком на нове житлове будівництво.

Проектом охоплені частково житлові території садибної забудови, території індивідуального садівництва, а також частково землі озеленення загального користування – урочище «Ксендже», та території без поділу за призначенням.

Основні показники від межі території, яка передбачається для проектування житлового кварталу до:

- центру міста – від 740 м (на північ);
- автостанції «Миколаїв» - від 1,2 км (на північний захід);
- до автодороги міжнародного значення М-06 (Київ-Чоп), що збігається з європейським шляхом у межах України Е-471 (Мукачеве-Львів) – від 1,43 км (на південний захід);
- залізничної станції «Миколаїв-Дністерський» - від 1,9 км (на південний захід);
- територій лісгосподарського призначення – ліс «Прийма» - від 680 м (на південний схід);
- ДНЗ (дитячого навчального закладу) – від 530 м (на північ);
- ЗОШ (загальноосвітньої школи) I-III ступенів – від 530 м (на північ);
- установи охорони здоров'я (районної лікарні) – від 1,4 км (на північний захід);
- Миколаїв-Львівський Комбінат будівельних конструкцій (КБК) – від 15 м (на південний захід).

Зам. Інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

						Пояснювальна записка	Арк.
							13
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Площа детального плану складає орієнтовно 10,74 га.

Рельєф території детального плану досить стрімкий з ухилом та загальним перепадом орієнтовно у 38,27 м. Перепад відміток коливається в межах 310,11 м до 348,38 м. Основний напрямок рівномірного зменшення висоти з південного заходу на північний схід.

4.1. Аналіз стану навколишнього середовища.

Територія детального плану розташована у південно-східній частині міста Миколаєва. ДПТ охоплює територію для організації кварталу індивідуальної житлової забудови в межах існуючих територій житлової садибної забудови та проєктованих кварталів, що формуються.

Територія опрацювання знаходиться в складі населеного пункту вздовж адміністративної межі міста. ДПТ формують:

- на північному сході та сході – територія озеленення загального користування – урочище «Ксендрже», та частково територія кварталів індивідуальної житлової забудови;
- на південному сході - адміністративна межа населеного пункту міста Миколаєва та міської ради, за якою на південь розташована територія Розвадівського вапняного кар'єру;
- на півдні та південному заході – адміністративна межа населеного пункту міста Миколаєва та міської ради, за якою на південь розташована територія Миколаїв-Львівського КБК;
- на заході - території існуючого частково сформованого кварталу індивідуальної житлової забудови та ділянки для індивідуального садівництва.

На південний схід від межі території ДПТ розташована визначена територія Розвадівського вапняного кар'єру (згідно Публічної кадастрової карти України). Клас шкідливості та санітарно-захисна зона від даного виду виробничого об'єкту не визначається існуючими діючими нормами та правилами, тому пропонується мінімальна допустима СЗЗ згідно ДСП 173-96 додаток 4 у 50 м, як виробництво будівельної промисловості.

Згідно наданих матеріалів ТзОВ «Розвадів будматеріали» щодо додаткової інформації про кар'єр, уточнюється межа гірничого відводу та межа вибухонебезпечної зони. Встановлюється СЗЗ від межі гірничого відводу у 50 м згідно ДСП 173-96. Вибухонебезпечна межа встановлюється у 300 м згідно «Плану розвитку гірничих робіт по кар'єру» (див. Додатки).

Виробнича діяльність кар'єру має відбуватись в межах гірничого відводу. Але по факту ділянки вапняного кар'єру і межа гірничого відводу не співпадають. Тому ДПТ було встановлено СЗЗ 50 м від обох меж: межі ділянки вапняного кар'єру і від межі гірничого відводу.

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

						Пояснювальна записка	Арк.
							14
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

На південь та південний захід від межі ДПТ розташована визначена територія Миколаїв-Львівського комбінату будівельних конструкцій (КБК) (згідно Публічної кадастрової карти України). Клас шкідливості від даного виду виробничого об'єкту встановлюється як від виробництва місцевих цементів (III клас) із санітарно-захисною зоною (СЗЗ) у 300 м згідно ДСП 173-96.

На території підприємства розташована діляниця з виробництва асфальтобетонних сумішей, СЗЗ якої складає 1000 м (ДСП 173-96). Установка була встановлена згодом додатково для забезпечення району у дорожньому будівництві. Згідно висновку Державної санітарно-епідеміологічної експертизи щодо обґрунтування розміру санітарно-захисної зони підприємства ПАТ Миколаїв-Львівський КБК встановлюється СЗЗ у 350 м від джерела викидів асфальто-змішувальної установки.

СЗЗ підприємства встановлюється від джерела забруднення та групи виробничих споруд (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 п.14.11.2).

ДПТ охоплюється урочище «Ксендж» в якості земель озеленення загального користування, що відноситься до категорії садово-паркових територій, які виконують переважно рекреаційні функції. Територія має дане призначення у зв'язку з прийнятим рішенням міської ради про створення лісопаркових і садово-паркових зон на території населеного пункту (згідно Рішення Миколаївської міської ради № 213 від 27.05.2011 р.).

ДПТ охоплює межі земельних ділянок для індивідуального садівництва та для будівництва і обслуговування житлових будинків згідно Публічної кадастрової карти України.

Територія опрацювання обслуговується мережею ґрунтових доріг по траверсу рельєфу у східній частині ДПТ та вздовж адміністративної межі населеного пункту з південного сходу на північний захід.

На південний схід від межі детального плану проходять території, що порушені гірничими роботами кар'єру, вздовж адміністративної межі міста та сільської ради.

Ділянка проектування включає територію в межах санітарно-захисної зони території КБК. Це накладає певні умови для проектування житлового кварталу і не допускає розміщення в санітарно-захисних зонах житлових будинків з придворовими територіями, закладів освіти та охорони здоров'я, спортивних споруд, озеленення загального користування (парки, сади, сквери), а також джерел водопостачання та водозабору з їх охоронними, санітарними зонами (згідно ДСП 173-96 п. 5.10).

В зону детального плану входить мережа повітряної лінії електропередач у 10 кВ з охоронною зоною у 10 м з кожного боку від проекції крайніх проводів. При цьому відстань по горизонталі від проекції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, повинна бути не менше 2 м згідно табл. 2.5.32 ПУЕ-2017. Також присутня мережа кабелів зв'язку з мінімальною допустимою відстанню у 1 м.

4.2. Використання території.

Згідно генерального плану м. Миколаїв територія, що опрацьовується детальним планом, відведена для розвитку кварталу житлової індивідуальної забудови. Тому призначення функції території детальним планом відповідає раніше розробленій містобудівній документації.

За функціональним використанням детальним планом території охоплені:

- територія житлової садибної забудови;
- території сільськогосподарського призначення – для ведення особистого селянського господарства;
- території загального користування – вулична мережа (грунтові дороги);
- території інженерної інфраструктури – повітряної лінії електропередач (10 кВ) та їхні охоронні зони, кабелі зв'язку;
- землі рекреаційного користування – садово-паркова територія урочища «Ксендже», території для індивідуального садівництва;
- виробничі території – територія КБК, території порушені гірничими роботами;
- території в межах міста без визначення функціонального призначення, які на даний час використовуються під городництво.

Частина території ДТП, а саме: західна, центральна та південна частини - потрапляє в санітарно-захисну зону від КБК.

4.3. Характеристика будівель.

На північ від межі детального плану розташований житловий будинок, що будується в межах кварталу, що формується.

На ділянці, яка передбачається під будівництво житлового кварталу садибної забудови, будь-яка забудова відсутня.

Усі будівлі переважно одно –або двоповерхові.

4.4. Характеристика інженерного обладнання.

Територія опрацювання не освоєна, тому інженерні мережі обслуговують лише існуючі квартали на півночі, що ще формуються, та квартал на сході, що формується згідно розробленої раніше містобудівної документації.

[illegible]

Через територію проходить повітряна лінія електропередач потужністю у 10 кВ з охоронною зоною у 10 м в кожную сторону, а також кабель зв'язку з півночі на південь.

4.5. Характеристика транспорту.

На території детального планування вулично-дорожня мережа відсутня. Каркас транспортної інфраструктури лише формується в межах існуючого кварталу індивідуальної житлової та садибної забудови на півночі та сході від території проектування.

Ділянки житлової забудови на півночі обслуговуються асфальтованою вул. Садова, що на північ від ДПТ.

Територію опрацювання обслуговує ґрунтова дорога у східній частині ДПТ, що бере свій початку від проектного кварталу індивідуальної житлової забудови на схід від межі ДПТ.

Також ґрунтова дорога проходить вздовж південної межі ДПТ та території, порушеної гірничими роботами. Вона є сполученням з територією Миколаїв-Львівський Комбінат будівельних конструкцій (КБК), що розташований на південний захід від проектової території.

4.6. Характеристика озеленення та благоустрою.

На території опрацювання детальним планом цінні зелені насадження відсутні. Але з північного сходу ділянка проектування кварталу межує зі значимою територією рекреаційного характеру – урочище «Ксендже», яке набуло статусу земель загального користування як садово-паркової зони згідно прийнятого рішення міської ради. Територія потребує визначення відповідних меж, організації та доступності, як пішохідної, так і транспортної.

Благоустрій на детальному плані території (ДПТ) не відповідає нормам, відсутні пішохідні зв'язки, та вулично-дорожня мережа. Покриття у незадовільному стані. Слід зазначити, що існуючі ґрунтові дороги та проїзди потребують організації, трасування, реконструкції та влаштування комплексного благоустрою.

Територія, яка відводиться для будівництва кварталу індивідуальної садибної забудови, використовується під городництво.

Територія проектування потребує конструктивно-композиційного вирішення, визначення основних планувальних осей та пішохідно-транспортних зв'язків для сполучення та використання усієї території опрацювання.

Територія порушена гірничими роботами, що проходить вздовж південної межі ДПТ та ґрунтової дороги, потребує інженерно-будівельного вирішення.

Відповідної організації потребують усі зони від територій виробничих об'єктів.

4.7. Планувальні обмеження.

Зам. Інв. №
Підпис і дата
№ ориг.
Інв.

						Пояснювальна записка	Арк.
							17
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Планувальними обмеженнями на даному ДПТ є: охоронна зона (ОЗ) ЛЕП – 10м (10 кВ) в кожну сторону від крайніх проводів; санітарно-захисна зона (СЗЗ) від будівель КБК – 300 м; санітарно-захисна зона (СЗЗ) від асфальтно-змішувальної установки – 350 м; санітарно-захисна зона (СЗЗ) від території вапняного кар'єру – 50 м; окрема від території вапняного кар'єру СЗЗ гірничого відводу – 50 м.

5. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Ділянка проектування знаходиться у крайній південно-східній частині міста вздовж існуючої адміністративної межі.

Метою даного проекту є визначення території для будівництва житлового кварталу згідно генерального плану м. Миколаїв. Детальним планом уточнюється планувальна структура, визначається площа ділянок, параметри забудови, враховуючи наміри замовника та інвесторів. Встановлюються санітарно-захисні зони та інші планувальні обмеження.

Планувальне рішення детального плану території базується на планувальних і функціональних рішеннях генерального плану м. Миколаїв. Проектом передбачається житловий квартал з неповним комплексом обслуговування населення (до 10 га).

Зона опрацювання охоплює частково ділянки житлового кварталу, що формується, виробничі території поруч з територією Розвадівського кар'єру та КБК, а також межею населеного пункту на півдні та південному заході, частково територію садово-паркового об'єкту – урочище «Ксенджке».

Враховуючи наміри забудовника та інвестора, передбачається формування структурних одиниць сельбищної території – визначення розташування та площі ділянок для будівництва кварталу ІЖБ.

Проектом враховується раніше розроблена містобудівна документація «Детальний план території для будівництва кварталу індивідуальної житлової забудови в урочищі «Ксенджке» м. Миколаєва Львівської області» розроблений ПП «Інститут містобудування та архітектури» у 2017 році.

Основними формоутворюючими та обмежуючими містобудівними елементами стали:

- адміністративна межа населеного пункту, що збігається з межею Розвадівської сільської ради;
- межа території Розвадівського вапняного кар'єру (згідно Публічної кадастрової карти України) із встановленою санітарно-захисною зоною у 50 м на південний схід від межі кварталу проектування, що визначає непридатні території для відведення житлових ділянок. В межах зони організовується озеленення спецпризначення;

Зам. Інв. №
Підпис і дата
№ ориг.
Інв.

						Пояснювальна записка	Арк.
							18
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

- межа території Миколаїв-Львівського КБК (згідно Публічної кадастрової карти України) із встановленою санітарно-захисною зоною: 300 м від групи будівель (згідно ДСП 173-96) та 350 м від асфальтно-змішувальної установки (згідно Висновку Державної санітарно-епідеміологічної експертизи);
- існуюча територія урочища «Ксендже» на сході ДПТ, що набула статусу садово-паркової зони;
- рельєф території та каркас ґрунтових доріг, що організувався внаслідок досить стрімкого але нормативного ухилу території;
- а також існуючі приватні території ІЖБ, що формують суміжні квартали садибної забудови.

Транспортна інфраструктура

Транспортна мережа формується на основі мережі існуючих ґрунтових доріг, що обслуговують територію проектування. Зберігаються, реконструюються та впорядковуються існуючі проїзди, що обслуговують існуючі ділянки індивідуальних житлових будинків. Ґрунтові дороги зберігають свої основні напрямки. Проектується каркас вулично-дорожньої мережі для обслуговування нових територій житлового кварталу.

Основою транспортної доступності кварталу ІЖБ стала вул. Проектована 1, яка бере свій початок у східній частині ДПТ від раніше запроектованого житлового кварталу, і прямує на північний захід вздовж урочища «Ксендже», де корегує і визначає його межі. На півночі вулиця сполучається з вул. Проектована 2, що обслуговуватиме існуючі та проєктовані квартали житлової забудови.

Залишає свій основний напрямок дорога (вул. Проектована 3) на Комбінат будівельних конструкцій, що проходить вздовж південної межі ДПТ. Вулиця набуває статус виробничої і пролягає вздовж зовнішньої південної межі проєктованого кварталу.

Проектуються вулиці для обслуговування нових ділянок ІЖБ.

Реконструюються існуючі вулиці та проїзди, в тому числі і вул. Садова, що обслуговує існуючий житловий квартал на північ від території ДПТ. Приводяться до нормативних показників асфальтовані дороги для обслуговування існуючих та проєктованих територій кварталу.

Території озеленення загального користування

Основним планувальним елементом кварталу стало урочище «Ксендже», що розташоване на північний схід від межі ДПТ. Воно набуло статус садово-паркової зони рекреаційного призначення. Об'єкт став місцем просторового притягання та акцентом, територія довкола якого набула відповідного розвитку.

Враховуючи вулично-дорожній каркас та основні напрямки, сформувалась межа парку.

У зв'язку з природними умовами та стрімкістю рельєфу території, у східній частині ДПТ, організовується зона озеленення загального користування – сквер, для обслуговування проектного кварталу, в межах якого розташовуються майданчики для відпочинку дітей та дорослого населення.

Система обслуговування

В межах проектного скверу організовуються території відпочинку населення – майданчики для активного та пасивного відпочинку.

Майданчик для збирання побутових відходів розташований на схід від межі ДПТ в межах раніше запроектованого житлового кварталу з відповідними мінімальними відстанями до житлової та громадської забудови.

Стоянки для зберігання легкового автотранспорту (постійне та тимчасове зберігання) розміщені вздовж вул. Проектована 1 на північний захід від проектного кварталу житлової забудови в межах санітарно-захисної зони.

Території існуючих житлових кварталів організовуються та приводяться до єдиної планувальної структури. Впорядковуються межі земельних ділянок в межах реконструйованих вулиць та територій з раніше запроектованою забудовою.

Раніше відведені ділянки, що охоплюються детальним планом, з цільовим призначенням – землі для індивідуального садівництва, змінюють своє призначення на землі для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Території в межах охоронних та санітарно-захисних зон визначаються як землі з обмеженим режимом використання, який встановлюється згідно з законодавством відповідно до виду зони, та облаштовуються озелененням спецпризначення.

Вільні від забудови території, що не підлягають розподіленню у зв'язку невідповідності нормативним показникам рельєфу, облаштовуються озелененням, яке може використовуватись як озеленення загального користування в межах населеного пункту, так для підтримки схилів та у якості протизсувних заходів.

Території, розташовані на схід від існуючої адміністративної межі міста, розраховані для розвитку та будівництва кварталу індивідуальної житлової забудови на поза розрахунковий період.

Території, порушені гірничими роботами потребують рекультивації після завершення його виробничої діяльності.

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

						Пояснювальна записка	Арк.
							20
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

В процесі впорядкування планувальної структури формуються нові межі ділянок, уточнюється їхнє функціональне призначення, визначаються параметри забудови.

6. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови.

В межах детального плану території відбувається відведення земельних ділянок для будівництва житлового кварталу індивідуальної забудови.

Враховуючи формоутворюючі та обмежуючі містобудівні чинники, утворилась лінійна планувальна структура кварталу.

Детальним планом проектується нова вулична мережа на основі існуючого каркасу ґрунтових доріг з встановленням червоних ліній та ліній регулювання забудови у 3 м (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 п. 3.32). Передбачається встановлення відповідних профілів вулиць – як поперечних, так і поздовжніх, у зв'язку з стрімким рельєфом у певних частинах території. Приводиться до нормативних показників проїзна частина з відповідними радіусами повороту. Реконструюються та приводяться до нормативних показників існуючі асфальтовані проїзди в межах існуючих кварталів.

Територія житлової індивідуальної забудови

При даній планувальній структурі більшість ділянок набули форму прямокутної конфігурації з перпендикулярним розташуванням до червоних ліній вулиць по всій їх довжині. Орієнтовна площа більшості ділянок становить 0,08 га за погодженням замовника та завданням на проектування (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 п.6.1.32).

Ширина ділянок встановлена з розрахунком розміщення будинку площею у 120 м² у розмірі 12 м на 10 м з дотриманням протипожежної відстані між будинками на сусідніх ділянках від 10 м (згідно ступеня вогнестійкості за табл. 315.2 ДБН Б.2.2-12:2018). Мінімальна відстань від межі території до найбільш виступаючої конструкції стіни становить від 1 м (ДБН Б.2.2-12:2018 п.6.1.41). До кожної ділянки здійснюється індивідуальний під'їзд з відповідними радіусами повороту.

Детальним планом передбачено будівництво 27 ділянок.

Нові відведені ділянки житлової забудови організовані на територіях, що відповідають нормативному ухилу рельєфу та поза межами будь-яких охоронних, санітарно-захисних зон.

Раніше відведені ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, а також ділянки, що змінили своє цільове призначення з земель ОСГ на землі житлової забудови в межах існуючого кварталу корегуються відповідно встановлених проектом профілів вулиць та червоних ліній.

Територія озеленення загального користування

Зам. Інв. №
Підпис і дата
№ ориг.
Інв.

						Пояснювальна записка	Арк.
							21
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Основним природнім формоутворюючим містобудівним елементом є парково-садовий об'єкт – урочище «Ксендже». Воно розташоване на північний схід від межі ДПТ. Межі території сформувались в процесі встановлення червоних ліній вулично-дорожньої мережі. З південного заходу урочище обмежене вул. Проектована 1, з півдня – відведеними житловими ділянками проектного кварталу.

В умовах існуючого рельєфу, що склався, у східній частині ДПТ організовано сквер загального користування з системою підпірних стінок. У складі скверу розташовані зони для активного та пасивного відпочинку населення.

Також детальним планом охоплені території непридатні для житлової забудови, що використовуватимуться як озеленення загального користування, так і озелененням спецпризначення в комплексі протизсувних заходів.

Території для обслуговування населення

Квартал з неповним комплексом громадських установ. На території організовані місця для обслуговування населення з відповідними радіусами доступності.

Майданчики для відпочинку населення. Локалізовані на території проектного скверу у східній частині та відокремлені один від одного системою підпірних стінок, локально озеленими ділянками:

- ігровий майданчик для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку – з розрахунку 0,7 кв.м. на 1 люд. (25 м²); мінімальна відстань до вікон житлових будинків від 12 м;
- територія для відпочинку дорослого населення – з розрахунку 0,1 кв.м. на 1 люд. (15 м²); мінімальна відстань до вікон житлових будинків від 12 м;
- майданчик для занять фізкультурою – з розрахунку 0,2 кв.м. на 1 люд. (66 м²) розташований в межах раніше запроектованого кварталу в окремій озелененій зоні мікрорайонного скверу, що розташований на схід від межі ДПТ (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 6.4 Примітка 3).

Майданчики відокремлені по периметру зоною зелених насаджень шириною у 3 м.

Усі відстані дотримані згідно діючих норм та правил ДСП 173-97 п.4.10.

Майданчики для збору ПВ (побутових відходів) організовані з врахуванням мінімальної допустимої відстані до вікон житлових та громадських будівель та майданчиків відпочинку населення у 20 м з врахування радіусу обслуговування у 100 м (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 6.5).

Майданчик розташований на схід від межі ДПТ поруч з нею в межах раніше запроектованого кварталу ІЖБ.

Стоянки для зберігання автотранспорту розраховані в кількості 17 шт.: 50% для постійного зберігання автомобілів жителів та 15% від загального парку автомобілів жителів для тимчасового зберігання автотранспорту (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 п.10.8.1, табл. 10.5).

Автостоянки організовані на північний захід від території проєктованих житлових ділянок вздовж проїзної частини вул. Проєктована 1. Два майданчики: один – на 10 шт., другий – на 7 шт., - розташовані в межах СЗЗ, що не суперечить існуючим нормам та правилам (згідно ДСП 173-96 п.5.12).

Мінімальна допустима відстань від відкритої стоянки легкового автотранспорту до вікон житлових будинків складає 10 м. (згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 10.6).

Території інженерної інфраструктури

По території проєктованого кварталу передбачається мережа водопостачання та водовідведення, газопостачання, що братиме свій початок на території кварталу раніше виконаної містобудівної документації, що на схід від території ДПТ.

Території озеленення спецпризначення організовуються в межах санітарно-захисних та охоронних зон. Озеленення спецпризначення займають західну та центральну частини опрацювання території ДПТ.

Виходячи із прийнятого планувального рішення, діючих норм та правил, прийняті наступні показники проєктованого кварталу:

- сумарна площа забудови – 0,341 га;
- площа вулиць в червоних лініях – 1,6187 га;
- площа озеленення – 5,5124 га;
- відсоток забудови – 15,76 %;
- кількість земельних ділянок – 27 шт.:
 - 800-801 м² – 11 шт.
 - 801(включно) і більше – 16 шт.
- мінімально допустима відстань від будівель і споруд до межі ділянки – від 1м;
- до проєктованої на сусідніх ділянках забудови – від 10 м;
- до проєктованих автостоянок - від 10 м;
- до відпочинкових майданчиків – від 12 м;
- до майданчика для сміттєзбірників - від 20 м;
- від забудови до червоних ліній вулиць - 3 м.

Вище викладені пропозиції можуть уточнюватись і змінюватись на подальших стадіях проектування за умови дотримання основних планувальних параметрів і вимог даного детального плану території.

7. Характеристика видів використання території.

В межах детального плану відбувається визначення функціонального призначення території. Згідно генплану м. Миколаїв проєктована територія відноситься до сільбищної території, яка визначена для будівництва нових кварталів садибної житлової забудови

Проектowana ділянка охоплює ділянки з таким функціональним призначенням:

- землі загального користування – вулично-дорожня мережа, садово-паркові зони, сквери, території об'єктів обслуговування населення;
- для будівництва та обслуговування садибних житлових будинків;
- території озеленення спецпризначення;
- території інженерної інфраструктури;

Також в межі потрапляють території в межах санітарно-захисної (СЗЗ) території вапняного кар'єру та Миколаїв-Львівського КБК. Ділянки в межах даних зон потребують озеленення спецпризначення та суворого режиму використання.

Ділянки, які мають цільове призначення для індивідуального садівництва, змінюють його на ІЖБ.

Вулична мережа приводиться до нормативних показників, встановлюються червоні лінії:

- 12 м – частина вул. Проектowana 1, вул. Проектowana 3;
- 10 м – вул. Проектowana 2, вул. Садова;
- 7,5 м – частина вул. Проектowana 1, вул. Проектowana 4,
- вул. Проектowana 5.

8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.

Забудова та благоустрій здійснюється шляхом комплексної забудови території.

Забудова вільних територій, функціонально-планувальна і архітектурно-просторова організація територій, поверховість будівель здійснюється відповідно до архітектурно-планувальних вимог та генерального плану міста Миколаєва з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних та інших вимог, рівня інженерного обладнання, місцевих умов будівництва.

На території, яка розглядається детальним планом, згідно матеріалів генерального плану, пам'ятки архітектури, історії, культури, об'єкти природно-заповідного фонду - відсутні.

Протипожежні розриви між проектованими спорудами дотримані згідно з табл. 15.2. ДБН Б.2.2-12:2018.

9. Переважні, супутні і допустимі види використання території.

Проектом пропонується відведення земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового кварталу індивідуальної садибної забудови.

Виходячи з прийнятого планувального рішення та генерального плану населеного пункту, території, що входять до детального плану та суміжні з ними розраховані для розвитку сельбищної території міста та організації територій для відповідного її обслуговування.

Впорядковується вулична мережа з трасуванням проїздів та вулиць з благоустроєм ділянок кварталу, що пропонуються до відводу, та з врахуванням благоустрою сусідніх житлових територій згідно раніше розробленої містобудівної документації.

В межах опрацювання детального плану території можна виділити кілька зон використання території, а саме:

- житлова (Ж):
 - переважні види використання – території одноквартирних житлових будинків до 3-х поверхів;
 - супутні види використання – ділянки комерційних об'єктів, тимчасові стоянки для легкового автотранспорту, господарські майданчики для обслуговування населення, майданчики для відпочинку населення, інженерні комунікації;
 - допустимі види використання – заклади торгівлі, малі архітектурні форми, об'єкти благоустрою;
- зона транспортної інфраструктури (ТР):
 - переважні види використання – вулиці, пішохідні зв'язки (в межах червоних ліній);
 - супутні види використання – лінії інженерних мереж в червоних лініях, стоянки для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту, озеленення загального користування;
 - допустимі види використання – малі архітектурні форми, заклади торгівлі;
- зона інженерної інфраструктури (ІН):

Інв.	№ ориг.	Підпис, дата	Зам. Інв.	№	Арк.
					Пояснювальна записка
					24
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата
					Пояснювальна записка
					25
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

- переважні види використання – території охоронних зон;
 - супутні види використання – повітряні лінії електропередач, кабелі зв'язку;
 - допустимі види використання – озеленення територій спецпризначення.
- Рекреаційна зона (Р):
- переважні види використання – садово-паркова зона урочища «Ксендже»;
 - супутні види використання – сквер з зонами відпочинку населення, стоянки для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту, лінії інженерних мереж;
 - допустимі види використання - малі архітектурні форми, заклади торгівлі, озеленення спецпризначення.

10. Житловий фонд

Житловий фонд даного детального плану налічує 27 проєктованих житлових будинки.

Розрахунок житлового фонду здійснюється виходячи із коефіцієнта сімейності 4.

Згідно табл. 6.6 ДБН Б.2.2:12-2018 щільність населення для даних ділянок становитиме:

Беручи середнє арифметичне з усієї житлової площі кварталу, то при середній площі ділянок 800 м. кв. має бути 45-46 чол. на га. Приймаємо орієнтовно 46 чол. на га. На одного жителя орієнтовно припадає 220 м кв. Отже, на одну ділянку припадає приблизно 4 чол.

Середня площа житлового будинку орієнтовно становить 120 м кв., а житлова забезпеченість – до 30 м кв. на одного мешканця

11. Система обслуговування населення

Згідно з генеральним планом м. Миколаєва, ділянка детального планування передбачена в межах території проєктованого кварталу індивідуальної житлової забудови. Проектом пропонується організація та впорядкування територій без поділу за призначення, які використовуються під городництво, що забезпечуватиме розвиток території житлового фонду міста.

Територія, яку розглядає ДПТ, являється елементом формування сельбищної території населеного пункту. Система обслуговування населення для даного кварталу житлової забудови пропонується в неповному обсязі, враховуючи площу житлової забудови (згідно ДБН Б.2.2:12-2018 п.5.8).

Організуються рекреаційні території для відпочинку населення не тільки для проектного кварталу, але й для сусідніх територій кварталів ІЖБ. В складі територій загального користування проектується майданчики для пасивного та активного відпочинку населення дошкільного, шкільного та дорослого віку з відповідними нормованими радіусами доступності.

Облаштовуються стоянки автотранспорту для постійного та тимчасового зберігання.

У місті функціонують три загальноосвітні школи в радіусі центральної частини міста. Найближча з них ЗОШ І-ІІІ ступенів розташована за 530 м на північ, що відповідає доступності до 2 км згідно існуючих норм та правил (згідно ДБН Б.2.2:12-2018 додаток Е.5). Але у зв'язку із збільшенням сельбищної території, заклад потребує реконструкції та додаткових навчальних класів.

Найближчий дошкільний заклад розташований за 530 м на північ. Згідно ДБН Б.2.2:12-2018 додаток Е.5 радіус обслуговування має становити не більше 500 м у містах, що не відповідає існуючій ситуації. У зв'язку з цим генеральним планом населеного пункту було передбачено розташування нового ДДЗ (за 400 м) поруч з раніше запроектованим кварталом на схід від межі ДПТ на перехресті вул. Проектована 1 та вул. Федусевича, поруч з існуючою межею населеного пункту. Заклад на 120 місць забезпечить квартал в обслуговуванні на радіус 500 м.

Освоєння території проектування: відведення земельних ділянок, територій для обслуговування кварталу та населення проводитиметься при наявності визначених намірів та планів інвестора та розроблятиметься на подальших стадіях проектування. Даним детальним планом території визначаються орієнтовні показники, які уточнюються на подальших стадіях проектування. Розрахунковий термін реалізації детального плану складає від 15-20 років.

12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів та стоянок.

Проектована ділянка знаходиться в кварталі сельбищної території міста Миколаєва.

Транспортна інфраструктура сформована на основі існуючого каркасу ґрунтових доріг. Проектом збережено, реконструйовано та приведено до нормативних показників асфальтовані проїзди в межах існуючого кварталу ІЖБ.

Встановлюються червоні лінії, відповідні профілі вулиць та лінії регулювання забудови у 3 м.

Згідно генерального плану м. Миколаїв проектовані житлові вулиці встановлюються з профілем у 12 м та 10 м, шириною проїжджої частини – 7 м та 5,5 м відповідно, та шириною тротуарів – 1,5 м і 1 м відповідно.

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. І.М.М. №

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. І.М.М. №	Пояснювальна записка				Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		26
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка	27

Вулично-дорожня мережа була організована виходячи із існуючих умов та обмежень:

- каркасу ґрунтових доріг;
- рельєфу та частин територій з ненормованим ухилом;
- раніше закладеної та сформованої структури кварталів житлової забудови;
- факторів обмеження – санітарно-захисних зон, охоронних зон;
- природно сформованих об'єктів та об'єктів садово-паркового призначення.

Основний доїзд до території проектного кварталу здійснюється з південного сходу за допомогою вул. Проектована 1.

Головною вулицею ДПТ стала вул. Проектована 1. Вона є продовженням вул. Устияновича, що сполучає центр міста з південно-східними територіями. Вулиця Проектована 1 з встановленим профілем у 15 м та двосмуговим рухом бере свій початок у східній частині раніше розробленого ДПТ і прямує до проектного кварталу з профілем у 12 м. В межах проектного території вулиця проходить з південного сходу на північ вздовж садово-паркового об'єкту уже зі зміненим профілем у 7,5 м та двосмуговим рухом автомобілів. На півночі ДПТ вулиця сполучається на перехресті з вул. Проектована 2.

Вулиця Проектована 2 (профіль у 10 м) запроектована вздовж ділянок кварталу, що ще формується, від урочища «Ксендже» зі сходу на північний захід у північній частині ДПТ.

Вул. Проектована 3 виробничого призначення сформована на каркасі існуючої ґрунтової дороги з напрямком до Миколаїв-Львівський КБК. Вона прямує з південного сходу від сполучення з вул. Проектована 1 в межах раніше запроектованого кварталу на північний захід вздовж межі детального плану. Профіль вулиці встановлюється у 12 м з проїжджою частиною у 7 м.

Вулиця Проектована 4 та Проектована 5 з профілем у 7,5 м та проїжджою двосмуговою частиною у 5,5 м виступають як внутрішньо кварталні тупикові проїзди, що беруть початок від вул. Проектована 1 та завершуються розворотними майданчиками 12 м на 12 м.

Приводиться нормативних показників вул. Садова (профіль у 10 м) в межах існуючого кварталу на північ від ДПТ.

Вздовж всіх вулиць в межах червоних ліній запроектовано смугу зелених насаджень та пішохідні тротуари, їхня ширина встановлена згідно ДБН В.2.3-5:2018.

13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, використання підземного простору.

Даний розділ проекту розроблений на основі архітектурно-планувального розділу та враховуючи рішення генерального плану м. Миколаїв.

В зв'язку з додатковими навантаженнями на інженерну інфраструктуру забудовникам необхідно передбачити кошти на відрахування в користь власників комунікацій у відповідності з чинним законодавством.

13.1. Водопостачання.

На території проектного кварталу індивідуальної садибної забудови централізоване водопостачання відсутнє.

Розрахункова потреба у воді проектного будинку становить:

- господарсько-побудові потреби: 21,6 м³/добу;
- безповоротні витрати, полив вулиць і зелених насаджень: 5,3 м³/добу.

Разом: 26,9 м³/добу

Підключити проектного водо споживача можливо до проектного мережі кварталу забудови м. Миколаїв.

Прокладання водопровідних мереж передбачається в межах червоних ліній та на відстані не менше 5 м від фундаментів будівель і споруд.

Діаметр проектного водопровідної мережі передбачається не менше 100 мм. Для можливості встановлення на них пожежних гідрантів. Максимальна відстань між гідрантами пропонується 150 м.

Норми на зовнішнє пожежогасіння приймаються згідно ДБН і становлять – 2 струмені по 15 л/с, вільний тиск в мережі не менше як 10 м - при розрахунковій тривалості пожежі 3 години витрата на зовнішнє пожежогасіння становитиме 324 м³/пожежу.

13.2. Водовідведення, каналізація.

Розрахункова кількість стічних вод від проектного забудови приймається по водоспоживанню, за винятком безповоротних втрат (витрат на полив зелених насаджень та доріг) і становить – 21,6 м³/добу.

Підключити проектного споживачів передбачається до проектного мережі кварталу забудови м. Миколаїв.

Прокладка мережі каналізації проектується на вільних від забудови територіях, в межах червоних ліній та у відповідності з мінімальними відстанями до фундаментів будівель, споруд та інших мереж.

13.3. Санітарна очистка.

Розрахункове разове накопичення відходів складає 600 кг.

Вивіз сміття передбачається спецавтотранспортом на сміттєзвалище для подальшої його утилізації у відповідності з ухваленою схемою санітарної очистки населеного пункту.

13.4. Теплопостачання.

Теплопостачання проектного кварталу індивідуальної садибної забудови передбачається від власних двохфункційних котлів на природному газі.

Розрахункові теплові потоки для проектного споживачів складають – 0,344 Гкал/год.

13.5. Газопостачання.

Газопостачання проектного кварталу індивідуальної садибної забудови передбачається від існуючого газопроводу середнього тиску (із збільшенням його діаметра після гідравлічного розрахунку).

Газ в проектованих будинках передбачається використовувати на приготування їжі, підігрів води та опалення.

Розрахункова потреба в природному газі становить:

- на приготування їжі	– 8,9 тис. м ³ /рік;
- на гаряче водопостачання	– 28,8 тис. м ³ /рік;
- на опалення	– 159,9 тис. м ³ /рік

Разом: - 197,6 тис. м³/рік

Живлення споживачів відбувається по одноступеневій схемі із встановленням індивідуальних будинкових регуляторів для пониження тиску (КБРТ) до низького (до 0,02 атм).

13.6. Електропостачання.

Електропостачання проектного кварталу індивідуальної садибної забудови передбачається від проектової енергорозподільчої мережі 0,4 кВ.

Розрахункова потужність індивідуальної забудови становить 67,8 кВт.

Енергоспоживачі в проектованому кварталі відносяться до III ступеня надійності.

Для забезпечення потреб електропостачання проектується нова лінія електропередач 10 кВ. Живлення проектованих споживачів відбувається через трансформатор КТП 10/0,4-200 кВА по проектованій лінії електропередач 0,4 кВ.

Січення та марки кабелів визначається наступними стадіями проектування.

13.7. Телефонізація.

Телефонізація проектного кварталу індивідуальної садибної забудови передбачається від існуючої АТМ м. Миколаїв. Розрахункова потреба в телефонних номерах складає – 27 №№.

13.8. Радіофікація.

Радіофікація проектного кварталу індивідуальної садибної забудови приймається у відповідності до цілей сомооборони та проінформованості громадян і працівників. Кількість радіоточок приймається по тел. Номерах і складає 27 точок.

14. Інженерна підготовка та інженерний захист території.

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

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки території розроблено на топопідоснові М 1:500 з січенням горизонталей через 1,0 (0,5) м. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини проїздів на перехрестях і в місцях перегину поздовжнього профілю. (Див. аркуш № 6).

Інженерна підготовка ділянки забезпечується вертикальним плануванням території та проїзду із забезпеченням нормативних поздовжніх та поперечних ухилів. В заходах по інженерній підготовці повинні враховуватися природні умови, характер наміченого використання та планувальна організація території.

В ДПТ вказані напрями і величини поздовжніх ухилів проєктованих ділянок, а також проєктовані та існуючі відмітки по осях на перехрестях і характерних місцях перегину рельєфу.

Існуючий рельєф території проектування в деяких місцях є досить стрімким, тому, з урахування цього фактору, встановлюється максимальний допустимий ухил проїжджої частини житлових вулиць у 70 проміле максимум, а проїздів у 80 проміле (згідно ДБН В.2.3-5:2018 табл. 5.1.). Вулиці, що не відповідають нормативним ухилом: частина вулиці Проектована 1, вул. Проектована 4, вул. Проектована 5.

Організовується система підпірних стінок та насипів в межах проектного скверу для влаштування відпочинкових зон населення та вздовж стоянок для зберігання автомобілів.

Територія, вапняного кар'єру після завершення його виробничої діяльності підлягає рекультивації. Заходи рекультивації визначаються відповідним проектом.

В межах червоних ліній влаштовуються мережі інженерної інфраструктури.

15. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Даним детальним планом території передбачено комплексний благоустрій та організація зелених зон.

В межах детального плану запроектовані пішохідні зв'язки з заощенням бетонною бруківкою (ФЕМ), комплексний благоустрій та озеленення вуличної системи з використанням газонів багаторічних трав, посадкою дерев та місцями для короткочасного відпочинку.

Зовнішній благоустрій ділянок садибної забудови повинен включати влаштування огорож, проїздів, доріжок, майданчиків відпочинку та господарських майданчиків, декоративне озеленення, що здійснюватиметься власниками садиб у відповідності із загальними архітектурно-планувальними вимогами.

Проектом передбачається розташування автостоянок відкритого типу. Організуються та визначаються межі рекреаційних територій з відпочинковими зонами для населення у їх складі.

Пропонується озеленення територій СЗЗ об'єктів виробничої зони, що має становити 60% площі СЗЗ до 300 м та 50% площі СЗЗ від 300 до 100 м згідно п.5.13 ДСП 173-96, озеленення спецпризначення охоронних зон та вулиць в червоних лініях, а також територій порушених гірничими роботами відповідно до проектів, що розробляються на подальших стадіях проектування.

Благоустрій даного детального плану території проводиться одночасно зі спорудженням будівель, з організацією твердого покриття, вулиць, проїздів, тротуарів, майданчиків, споруд і прокладенням мереж водопостачання, каналізації, водопостачання та інших інженерних комунікацій, озеленення та встановленням малих архітектурних форм.

16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища. Заходи цивільної оборони.

Даний розділ виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього, згідно з ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту», та ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території». Розділ ІТЗ ЦЗ (ЦО) розробляється за окремим завданням та потребує додаткового збору вихідних даних.

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

Розрахунковий термін реалізації детального плану території - від 15 років до 20 років в дві черги. На цей період прогнозується здійснити будівництво проєктованих будівель (в межах ДПТ).

Черговість реалізації ДПТ:

						Пояснювальна записка	Арк.
							32
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, визначення функціонального призначення та параметрів забудови даної території;
- зведення будівель, проєктованих детальним планом території;
- реконструкція та будівництво проєктованих вулиць та проїздів для організації двостороннього руху транспорту;
- визначення параметрів земельної ділянки та її функціонального призначення.

18. Перелік вихідних даних.

- рішення Миколаївської міської ради № 800 від 20.12.2017 року;
- викопіювання з генерального плану м. Миколаїв М 1:5 000;
- топографічна зйомка М 1:500;
- топографічна зйомка з погодженими інженерними мережами М 1:500;
- рішення Миколаївської міської ради № 213 від 27.05.2011 року;
- лист-відповідь ТзОВ «Розвадів будматеріали» від 6.06.2017 щодо проведення гірничих робіт по видобутку корисних копалин (піску та вапняку);
- план розвитку кар'єру М 1: 2000;
- висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи: матеріали обґрунтування розміру санітарно-захисної зони підприємства ПАТ "Миколаїв-Львівський комбінат будівельних конструкцій". Ситуаційний план установки з виробництва асфальту М 1:25000 (ТзОВ "Інститут "ГІРХІМПРОМ").

19. Техніко-економічні показники детального плану території.

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Територія				
Територія в межах проєкту	га / %	10,7368	10,7368	

Пояснювальна записка

Арк.

33

у тому числі:				
- житлова забудова	га	0,0538	3,9867	
у тому числі:				
а) квартали садибної забудови	га	0,0538	3,9867	
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	9,7059	4,5926	
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га	-	1,6187	
- територія для ведення садівництва	га	0,1607	0,077	
- територія сільськогосподарського призначення	га	0,0816	-	
- територія спецпризначення	га	-	4,5926	
Населення				
Чисельність населення, всього	осіб	-	108	
у тому числі:				
- у садибній забудові	осіб	-	108	
Щільність населення	люд./га	-	46	
у тому числі:				
- у садибній забудові	люд./га	-	46	
Житловий фонд				
Житловий фонд, всього	тис. м ² заг. площі	0,538	32,13	
у тому числі:				
- садибний	м ²	0,538	32,13	
Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	-	220	
у тому числі:				
- у садибній забудові	м ² /люд.	-	220	
Житлове будівництво, всього:	м ² заг. площі	-	3240	
у тому числі за видами:	м ² /буд.			
- садибна забудова		-	3240/27	
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво)	км	-	1,525	
- житлові вулиці		-	1,001	
- виробничі		-	0,524	
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	-	14,2	
тому числі:				
- житлові вулиці		-	9,32	
- виробничі		-	4,88	
Відкриті автостоянки для тимчасового	маш.-місць	-	32	

Пояснювальна записка

Арк.

34

зберігання легкових автомобілів				
Інженерне обладнання				
<i>Водопостачання</i>				
Водоспоживання, всього	м³/добу		26,9	
<i>Каналізація</i>				
Об'єм стічних вод	м³/добу		21,6	
<i>Електропостачання</i>				
Споживання сумарне	кВт		67,8	
<i>Газопостачання</i>				
Витрати газу, всього	тис.м³/рік			
у тому числі на комунально-побутові послуги			197,6	
<i>Теплопостачання</i>				
Споживання сумарне	Гкал/год		0,344	
Охорона навколишнього середовища				
Санітарно-захисні зони, всього	га	5,4191	5,4191	
- у тому числі озеленені		5,1613	4,3601	

Примітка: Відповідно до ст. 19 закону "Про регулювання містобудівної діяльності" на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Інв. № ориг. Підпис і дата Зам. Інв. №

III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

Всього примірників 3 шт.

Примірник № 1_____