

Позначення		Найменування		Примітка	
1		2		3	
2-311-2018-3		Зміст		аркуш 2	
2-311-2018-СП		Склад проекту		аркуш 3	
2-311-2018-ПД		Підтвердження ГАП		аркуш 4	
2-311-2018-ВУ		Відомості про учасників проектування		аркуш 5	
2-311-2018-ЗП		Загальні положення		аркуш 6	
Вихідні дані для проектування					
Дата 06.10.2017 р. № 730		Рішення Миколаївської міської ради		аркуш 12	
		Завдання на розроблення детального плану території		аркуш 13	
		Техніко-економічні показники		аркуш 17	
Креслення					
2-311-2018-МД-1		Схема розташування території у планувальній структурі м. Миколаїв			
2-311-2018-МД-2		План існуючого використання території, Схема існуючих планувальних обмежень			
2-311-2018-МД-3		Проектний план, План червоних ліній, Схема організації руху транспорту і пішоходів, Поперечні профілі вулиць			
2-311-2018-МД-4		Схема інженерної підготовки території та вертикального планування			
2-311-2018-МД-5		Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору			
		Топографічне знімання території			

Склад проекту

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2-311-2018-ПЗ	Пояснювальна записка	
2	2-311-2018-ГМ	Графічні матеріали	

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. Інв. №												
						2-311-2018–СП								
											Стадія	Аркуш	Аркушів	
											ДПТ	3		
											ТЗОВ «КАРПАТИ АРХ-ПРОЕКТ»			
					</									

Містобудівна документація розроблена відповідно до чинних норм,
правил і стандартів

Головний архітектор проекту

В. Литвин

М.П.

Зам. Інв. №										
	Підпис і дата									
Інв. № ор.							2-311-2018-ПД			
	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	Підтвердження ГАП'а	Стадія	Аркуш	Аркушів
								ДПТ	4	
	Розробив	Свястин			2018			ТЗОВ «КАРПАТИ АРХ-ПРОЕКТ»		
	Перевірив	Маринець								

Відомості про учасників проектування

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвища	Підпис
Детальний план території з метою зміни цільового призначення під будівництво і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд по вул. Чайковського в м. Миколаєві	Головний архітектор ТзОВ «Карпати Арх-Проект» – головний архітектор проекту Архітектор	В. Литвин Ю. Свястин	

Інв. № ор.	Підпис і дата		Зам. Інв. №					
						2-311-2018–ВУ		
</								

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

Містобудівна документація -Детальний план території з метою зміни цільового призначення під будівництво і обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд по вул. Чайковського в м. Миколаєві розроблений на підставі наступних вихідних даних:

- Рішення Миколаївської міської ради від 06.10.2017 р. № 730 «Про розроблення детального плану території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки Гузар Л.С.»;
- Генеральний план міста Миколаїв, Миколаївського району розроблений ДІПМ «Містопроект» (м. Львів) у 2008 році і затверджений 2016 року;
- Завдання на розроблення детального плану території;
- Матеріали погодженої схеми інженерного обладнання території;
- Топографічне знімання території.

Містобудівна документація розроблена згідно з вимогами Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5:2017 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Територія, на яку розробляється детальний план, знаходиться у центральній частині міста Миколаїв, Миколаївського району в межах території громадської забудови та житлової забудови.

Місто Миколаїв є районним центром Миколаївського району на віддалі 30 км від обласного центру м. Львів. На північ від міста Миколаїв розташоване с. Тростянець, на схід – ліси, на південь – с. Розвадів, на захід – с. Дроговиж.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. Інв. №							Пояснювальна записка	Арк.
										6
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

Клімат району помірно-континентальний і характеризується наступними показниками : Середньорічна температура повітря 7.9 градусів. Абсолютний мінімум -32.20 , максимум 37.0. Середньомісячна температура коливається від 3.40 в січні до 18.40 в липні. Максимальна середньо місячна температура 19.070. Річна кількість опадів коливається від 650 до 750 мм., з яких в зимовий час випадаю 150мм.

Максимальна кількість опадів 83.1мм (липні), мінімальна – 25.4мм.(в січні). Літом опади випадають в виді зливових дощів, які сильно впливають на режим річок. Кількість днів зі снігопадом коливаються в середньому від 30 до 40. Тривалість снігового покриву 85-90 днів, а середня його товщина 25-40см. Середнє число без морозних днів – 185. Максимальна глибина промерзання ґрунту 1.2м.

Напрямок вітру переважно західний та південно-західний, що обумовлено в значній мірі направлення простягання карпатських гір. Середня швидкість 6.8 – 10.8м./сек. Абсолютна вологість повітря досягає свого максимуму в липні. Середньорічна величина відносної вологості складає 70%, мінімум в травні – 6%, максимум в грудні – 87%.

Оцінка існуючої ситуації

На виконання рішення Миколаївської міської ради від 06.10.2017 р. № 730 «Про розроблення детального плану території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки **Гузар Л.С.**» розробляється детальний план території для будівництва та обслуговування житлового будинку.

Площа території в межах розроблення детального плану території становить 1,52 га. Дана територія включає індивідуальну житлову, комунальну, багатоквартирну та громадську забудову.

Територія на яку розробляється детальний план території займає 0,0622 га, яка складається з двох приватизованих ділянок площами 0,0400 га для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд та 0,0222 га для ведення садівництва.

Зам. Інв. №							
	Підпис і дата						
	Інв. № ор.						
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка	Арк.
							7

Через територію, на яку розробляється детальний план території, проходить кабельна лінія зв'язку та повітряна лінія електропередач ПЛ-0,4кВ у напрямку з заходу на південний-схід. На півночі в межах розроблення детального плану території вздовж вулиці П. Чайковського проходить водопровід.

З північно-західної, західної та південно-західної сторін територія межує з газопроводом низького тиску, каналізацією та повітряними лініями електропередач ПЛ-0,4кВ.

Територія на яку розробляється детальний план території з північної, північно-східної та східної сторін межує з існуючою житловою садибною забудовою, з південно-східної – територію громадського призначення, з південної – з багатоквартирною житловою забудовою, з південно-західної та західної сторони – громадською забудовою та з північно-західної сторони - з територією комунального призначення, на якій розміщена недіюча котельня.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН

Розподіл територій за функціональним використанням

З метою зміни цільового цільового призначення земельної ділянки з ведення садівництва детальним планом території пропонується блокування житлового будинку до існуючого житлового будинку з магазинами № 13-А по вулиці Чайковського м. Миколаїв. Між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат цих будинків прийнято 15 м до існуючого багатоквартирного житлового будинку, згідно з п. 3,13 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Основні принципи планувально-просторової організації території

Проектований житловий будинок орієнтовними розмірами 11x14 м приблокувати до існуючої сходової клітки будинку з магазинами, використовуючи дану сходову клітку також для входу на другий поверх проектного будинку. Головний вхід на перший поверх проектного будинку влаштувати від бульвару Проектний.

Зам. Інв. №		Підпис і дата		Інв. № ор.								Пояснювальна записка	Арк.
													8
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата								

Для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту відстань до межі сусідньої ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни треба приймати не менше 1,0 м, згідно з п.3.25* ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній житлових вулиць - не менше 3 м. Територія між червоною лінією і лінією забудови одно-, двоквартирних і блокованих будинків із земельними ділянками біля квартир входить до загальної площі ділянки, згідно з п.3.32* ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Вулично-дорожня і транспортна мережа

Детальним планом території червоні лінії вулиці П.Чайковського прийнято шириною 12 метрів, згідно з генеральним планом м. Миколаїв, розробленого ДППМ «Містопроєкт».

Детальним планом території бульвар Проектний прийнято шириною 4,25 м.

Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

Через територію в межах розроблення детального плану території проходить повітряна лінія електропередач ПЛ-0,4кВ з охоронною зоною 2 м по обидві сторони від крайніх проводів.

Згідно з додатком 8,1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» прийнято наступні охоронні зони:

- через територію в межах розроблення детального плану території проходить кабельна лінія зв'язку з охоронною зоною 0,6 м до фундаментів будівель та споруд.

- в межах розроблення детального плану території проходить водопровід з охоронною зоною 5 м до фундаментів будівель та споруд.

- в межах розроблення детального плану території проходить каналізація з охоронною зоною 3 м до фундаментів будівель та споруд.

- в межах розроблення детального плану території проходить

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. Інв. №							Пояснювальна записка	Арк.
										9
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

газопровід низького тиску з охоронною зоною 2 м до фундаментів будівель та споруд.

**Містобудівні заходи щодо поліпшення стану
навколишнього середовища**

З метою поліпшення навколишнього природного середовища встановлюються охоронні зони від інженерних мереж та червоні лінії вулиці П. Чайковського та бульвару Проектного.

Рослинний шар ґрунту, що утворюється внаслідок влаштування фундаментів, влаштування твердого покриття, мереж, проведення вертикального планування використовується для покращення родючості землі.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. Інв. №							Пояснювальна записка	Арк.
										10
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

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

Миколаївська міська рада забезпечує проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті детального плану території з метою зміни цільового призначення земельної ділянки з ведення садівництва під будівництво і обслуговування житлового будинку по вул. Чайковського в м. Миколаєві в порядку, визначеному Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні».

Миколаївська міська рада забезпечує розгляд детального плану території архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня.

Детальний план території розглянути та затвердити рішенням Миколаївської міської ради у відповідності з Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про місцеве самоврядування в Україні».

Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується його розміщенням на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці в приміщенні такого органу. Матеріали детального плану території надаються за запитом відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Згідно з п.3 ст.19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території розробляється проект землеустрою цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

Зам. Інв. №		Підпис і дата		Інв. № ор.		Пояснювальна записка						Арк.
												11
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата							

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки надається головним архітектором Миколаївського району у відповідності з наказом Мінрегіону України від 05.07.2011 р. №103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки» (у редакції наказу Мінрегіону України від 25.03.2013 р. № 66 для індивідуального (садибного) житлового будинку, не вище двох поверхів (без урахування мансардного), з площею до 300 м², господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці. Згідно з Наказом Мінрегіону від 05.07.2011 р. № 103 (у редакції наказу Мінрегіону України від 25.03.2013 р. № 66) технічні умови щодо інженерного забезпечення отримуються замовником самостійно.

Для отримання будівельного паспорта забудовнику необхідно звернутися до спеціалізованої проектної організації для розроблення ескізних намірів забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, відстань до меж сусідніх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів, інженерних мереж і споруд, фасади та плани поверхів об'єктів із зазначенням габаритних розмірів, перелік систем інженерного забезпечення, у цьому числі автономного, що планується до застосування, тощо).

Інв. № ор.	Зам. Інв. №					Пояснювальна записка	Арк. 12
	Підпис і дата						
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис		

Основні техніко-економічні показники детального плану території

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап від 3- 7 років
1	2	3	4	5
	Територія в межах проекту, у тому числі:	га	1,52	1,52
1	Територія на яку розробляється детальний план території у тому числі:	»	0,0622	0,0622
	- Для ведення садівництва	»	0,0222	-
	- Для будівництва і обслуговування житлового будинку та магазинів	»	0,0400	0,0622

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. Інв. №

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата

Пояснювальна записка