**ТОВ «РБП»**

93001, м. Рубіжне Луганська обл., вул.Володимирська, 31г

р/р 26008053723799 в АТ КБ «Приватбанк», МФО 304795, код ЄГРПОУ 42756630

тел/факс: (06453) 9-51-98, Е-mail: [rbp.info1@gmail.com](mailto:rbp.info1@gmail.com)

|  |
| --- |
|  |

Замовник: Сєвєродонецька міська рада Луганської області

**Детальний план частини території**

**міста Сєвєродонецька Луганської області в районі**

**перехрестя вул.Богдана Ліщини - вул.Сметаніна**

**МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

ЗАГАЛЬНА ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

108-ПЗ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

108-ДПТ

Директор  М.О. Хоменко

Гол. архітектор  М.О. Волошин

2019 р.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Позначення | Найменування | Примітки |
| 108-СП | Склад проекту |  |
| 108-ПД | Підтвердження ГАП |  |
| 108-ВУ | Відомість учасників проектування |  |
| 108-ПЗ | Пояснювальна записка |  |
| 108-ДПТ | Детальний план території |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  тома | Позначення | Найменування | Примітки |
| 1 | 108-ПЗ | Пояснювальна записка |  |
| 108-ДПТ | Детальний план території |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Містобудівна документація розроблена відповідно до діючих норм, правил і

стандартів.

Головний архітектор  М.О. Волошин

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ проекту | Посада | ПІБ | Підпис |
| Пояснювальна записка | Гол. архітектор | М.О. Волошин |  |
| Детальний план  території | Гол. архітектор | М.О. Волошин |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**ТОВ «РБП»**

93001, м. Рубіжне Луганська обл., вул.Володимирська, 31г

р/р 26008053723799 в АТ КБ «Приватбанк», МФО 304795, код ЄГРПОУ 42756630

тел/факс: (06453) 9-51-98, Е-mail: [rbp.info1@gmail.com](mailto:rbp.info1@gmail.com)

|  |
| --- |
|  |

Замовник: Сєвєродонецька міська рада Луганської області

**Детальний план частини території**

**міста Сєвєродонецька Луганської області в районі**

**перехрестя вул.Богдана Ліщини - вул.Сметаніна**

**МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

108-ПЗ

Директор  М.О. Хоменко

Гол. архітектор  М.О. Волошин

2019 р.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Зміст | Стор. |
| 1. | Загальні відомості | 3 |
| 2. | Природні, соціально-економічні та містобудівні умови | 4 |
| 2.1 | Географічне районування | 4 |
| 2.2 | Характеристика кліматичних умов | 4 |
| 2.3 | Рельєф | 4 |
| 2.4 | Соціально-економічні та містобудівні умови | 4 |
| 3. | Оцінка існуючої ситуації: стан навколишнього середовища, використання територій, характеристика забудови, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальні обмеження | 5 |
| 3.1 | Оцінка існуючої ситуації | 5 |
| 3.2 | Планувальні обмеження | 6 |
| 4. | Розподіл територій за функціональним використанням, структура планованої забудови | 7 |
| 5. | Характеристика видів використання територій | 8 |
| 6. | Пропозиції щодо визначення режиму забудови території | 9 |
| 7. | Основні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови і обмеження | 10 |
| 8. | Основні принципи планувально-просторової організації території | 11 |
| 9. | Організація руху транспорту і пішоходів | 12 |
| 10. | Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд | 13 |
| 11. | Інженерна підготовка та інженерний захист територій | 14 |
| 12. | Комплексний благоустрій та озеленення територій | 15 |
| 13. | Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища | 16 |
| 14. | Заходи по реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років | 17 |
| 15. | Техніко-економічні показники | 18 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | Стор. | |
| Додаток А | | Генеральний план міста Сєвєродонецька | 19 |
| Додаток Б | | Завдання на розроблення детального плану території | 20 |
| Додаток В | | Рішення Сєвєродонецької міської ради №3454 від 14.03.2019 року «Про розроблення детального плану частини території міста Сєвєродонецька в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна» | 22 |
| Додаток Г | | Топографічна основа М 1:1000 виконана у 2017 році ФОП «Старіков С.Г.» в координатній системі УСК-2000 | 23 |
| Додаток Д | | Сертифікат архітектора | 24 |
|  | |  |  |
|  | |  |  |
|  | |  |  |
|  | |  |  |
|  | |  |  |

**1. Загальні відомості.**

Детальний план території частини міста Сєвєродонецька Луганської області в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна є містобудівною документацією і виконаний за завданням на проектування замовника в особі Сєвєродонецької міської ради на підставі рішення Сєвєродонецької міської ради №3454 від 14.03.2019 року «Про розроблення детального плану частини території міста Сєвєродонецька в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна» (додаток В).

Детальний план території частини міста Сєвєродонецька Луганської області в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна виконаний з метою уточнення генерального плану міста Сєвєродонецька Луганської області, який розроблений у 1994 році ДП УДПІ «Укрміськбудпроект».

Топографічною основою проекту послужили матеріали зйомки масштабу 1:1000, виконаній у 2017 році ФОП «Старіков С.Г.». Система координат УСК -2000.

Проектне рішення Детального плану території розроблено згідно ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території». Територія Детального плану обмежена вул.Богдана Ліщини, вул.Сметаніна та залізничною колією.

За Генеральним планом міста Сєвєродонецька Луганської області переважним (основним) видом використання території, що досліджувалася для проекту Детального плану території, є виробнича зона міста. В районі, який обмежено вул.Богдана Ліщини, вул.Сметаніна та залізничною колією, розташовані: термінал з перевантаження сільгосппродукції (зернові) з автомобільного до залізничного транспорту, що реконструрується під елеватор, підприємства будівництва хімічної промисловості, автотранспортні підприємства, гаражі та склади.

На підставі класифікації видів цільового призначення земель України, досліджувана територія відноситься до земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення Секція J.

Розробка Детального плану територій передбачає уточнення планувальної структури і функціонального призначення частини території виробничої зони міста, обмеженої вул.Богдана Ліщини, вул.Сметаніна та залізничною колією, зі зміною просторової композиції та параметрів забудови. Проектне рішення обумовлено реконструкцією залізничного перевантажувального терміналу під елеватор з приведенням містобудівної документації до вимог діючих нормативних актів та чинного законодавства України у сфері містобудування.

Матеріали Детального плану території є підставою для видачі уповноваженими місцевими органами містобудування та архітектури містобудівних умов і обмежень та розробці проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Схема інженерно-технічного цивільного захисту (цивільної оборони) не розробляється. Інженерно-технічні заходи цивільної оборони території, які підлягають проектуванню на підставі ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації», перша частина на особливий період, друга частина на мирний час, будуть розроблені згідно з рішеннями генерального плану міста Сєвєродонецька після його затвердження, що передбачено п.11 Завдання на розробку ДПТ (за окремим завданням та договором).

**2. Природні, соціально-економічні і містобудівні умови**

**2.1 Фізико-географічне районування.**

# Згідно додатку А фізико-географічного районування території України ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» дана територія відноситься до зони IV - Степова зона (4.1 - Північностепова підзона).

Місто Сєвєродонецьк Луганської області, розташоване у заплаві річки Сіверсь-кий Донець і її лівої притоки річки Борової.

До складу досліджуваної території для Детального плану території увійшла частина виробничої зони міста Сєвєродонецька Луганської області.

**2.2 Характеристика кліматичних умов.**

Клімат Луганської області континентальний з вираженими засухо-суховійними явищами, з холодною малосніжною зимою і жарким сухим літом, різким коливанням температур.

Абсолютна мінімальна температура - 42°.

Абсолютна максимальна температура + 41°.

Середня температура найбільш холодної доби - 29°.

Середня температура найбільш холодної п’ятиденки - 25°.

Середня температура опалювального сезону – 1,6°, а його тривалість 180 днів.

Середня глибина промерзання грунту – 62 см, розрахункова – 1,1м.

**2.3 Рельєф.**

Рельєф території міста переважно спокійний.

**2.4 Соціально-економічні та містобудівні умови.**

Місто Сєвєродонецьк - місто обласного підпорядкування. Відстань від нього до обласного центру міста Луганськ складає 105 км.

Основу економічної бази міста складає хімічна промисловість і приладобудування.

У західній частині міста сформовано промисловий район, який розташований від селітебних територій на відстані санітарно-захисної зони.

Житлова зона складається переважно з багатоквартирної забудови.

Функціонально-просторова система зони громадського центру органічно пов’я-зана з соціально-планувальною структурою міста.

Зовнішні зв’язки міста забезпечуються автомобільним транспортом. Пасажирсь-кої залізничної станції місто не має. Розвинута мережа залізничних колій, які пов’язують промислові підприємства зі станцією міста Рубіжне. Проектом передбачається реконструкція залізничного перевантажного терміналу під елеватор, розташованого на одній з залізничних колій.

.

**3. Оцінка існуючої ситуації: стан навколишнього середовища,**

**використання територій, характеристика забудови,**

**інженерного обладнання, транспорту,**

**озеленення та благоустрою, планувальні обмеження**

**3.1 Оцінка існуючої ситуації.**

Проектні рішення містобудівної документації засновані на аналізі існуючої ситуації та намірів інвестора щодо використання території відповідно до чинного законодавства України.

Аналіз існуючого стану просторового планування території, навколишнього середовища та господарської діяльності на досліджуваної території виконується з метою уточнення планувальної схеми діючого генерального плану міста Сєвєродонецька для реконструкції перевантажувального терміналу з автомобільного до залізничного транспорту під елеватор.

Антропогенні фактори, що впливають на навколишнє середовище міста: забруднення водного і повітряного середовища, стан ґрунтів, наявність і стан природоохоронного фонду.

За діючим актуалізованим Генеральним планом територія ДПТ розташована у виробничий зоні міста.

На всю досліджувану територію поширюється санітарно-захисна зона ПрАТ «Сєвєродонецьке об’єднання «Азот».

Через територію міста проходять транзитні автодороги Р-66 Дьоміно-Олександ-рівка - Луганськ, Т-13-06 Сєвєродонецьк - Новоайдар.

Вул.Богдана Ліщини є магістральною вулицею та дорогою.

Залізнична колія заходить на територію терміналу, який підлягає реконструкції під елеватор, для більшої ефективності його роботи колія продовжена в межах земельної ділянки.

На досліджуваній території, обмеженій вул.Богдана Ліщини, вул.Сметаніна та залізничною колією, в наявності є магістральні мережі та споруди водопостачання, водовідведення та електропостачання.

**3.2 Планувальні обмеження**

Санітарно-захисні зони від виробничих (комунально-складських) підприємств, а так само інших територій з джерелами підвищеної небезпеки, охоронні зони інженерних мереж та обладнання визначені в Схемі планувальних обмежень.

На території ДПТ виявлено:

* охоронна зона ліній та інженерного обладнання електропостачання;
* охоронні зони мереж водопостачання та водовідведення;
* санітарно-захисні зони виробничих та комунально-складських підприємств, які розташовані на суміжних земельних ділянках;
* санітарно захисна зона ПрАТ «Сєвєродонецьке об’єднання «Азот».

Планувальні обмеження та аналіз існуючого використання територій враховані в Проектному плані.

**4. Розподіл територій за функціональним використанням,**

**структура планованої забудови**.

Функціональне використання території населенного пункту визначено проектним рішенням планувально-просторової схеми генерального плану міста Сєвєродонецька Луганської області, який розроблений у 1994 році ДП УДПІ «Укрміськбудпроект».

Рішення планування та забудови території ДПТ має на меті:

* гармонічне включення нової забудови в існуючу структуру міста;
* чітке функціональне зонування території;
* композиційне поєднання існуючої забудови і нових об’єктів;
* комплексну організацію об’ємно-просторової композиції;
* включення інженерно-транспортних об’єктів до діючої залізничної та авто-транспортної інфраструктури міста;
* благоустрій території.

Досліджувана територія детального плану розташована в межах генерального плану міста у виробничій зоні (див. Схему розташування детального плану території у планувальній структурі населеного пункту).

Основу структури функціональної організації частини міста, де розробляється ДПТ складає каркасна вісь вул.Богдана Ліщини, яка умовно поділяє місто на сельбищну та виробничу зони.

В межах території детального плану розташовані підприємства з будівництва хімічної промисловості, для обслуговування автотранспорту, складські приміщення та гаражі.

Для підвищення якості та об’ємів перевезення сільськогосподарської продукції (зернові) проектом передбачається реконструкція перевантажувального залізничного терміналу під елеватор.

Функціональне використання територій детального плану враховані в Плані існуючого використання територій і Проектному плані.

**5. Характеристика видів використання територій**

На території, яка розташована в межах проекту ДПТ в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна, виявлено наступні види використання територій:

* виробнича територія;
* житлові вулиці, які одночасно використовуються для автотранспортного, пішохідного руху та для розташування інженерних комунікацій (надземних та під-земних).

На підставі класифікації видів цільового призначення земель України, дослід-жувана територія відноситься до земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення Секція J

Вулиця Богдана Ліщина – магістральна вулиця та дорога.

Види використання територій враховані у Проектному плані.

**6. Пропозиції щодо визначення режиму забудови території**

Дана проектна документація є обґрунтуванням режиму використання частини території виробничої зони міста Сєвєродонецька в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна.

Реконструкція перевантажувального залізничного терміналу під елеватор відповідає Генеральному плану міста. Проект ДПТ уточнює режим забудови виробничих об’єктів.

Територія ДПТ – виробничо-складська зона з щільною забудовою виробничими будівлями та спорудами, автомобільною та залізничною транспортною інфраструк-турою.

Режим забудови визначено Планом існуючого використання територій і вра-хована в Проектному плані.

**7. Основні, супутні і допустимі види використання територій,**

**містобудівні умови і обмеження**

На досліджуваній території пріоритетний (основний) вид функціонального вико-ристання є виробнича забудова, залізнична та автотранспортна інфраструктура.

До супутніх і допустимих видів використання територій відноситься розташування ліній і споруд електромереж, водопостачання, водовідведення та інших інженерних об'єктів.

Матеріали ДПТ є підставою для видачі місцевими органами містобудування і архітектури містобудівних умов і обмежень для території детального плану.

Види використання території, містобудівні умови і обмеження вказані в Схемі планувальних обмежень і Проектному плані.

**8. Основні принципи**

**планувально-просторової організації території**

Детальний план території частини міста Сєвєродонецька Луганської області в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна розроблено з урахуванням планувально-просторової організації міста, що визначена генеральним планом.

ДПТ уточнено рішення території сформованого виробничого району з існуючою залізничною, автотранспортною та пішохідною мережею, інженерними спорудами і комунікаціями.

Виробничий район розташовано у виробничий зоні міста на осі магістральної вулиці та дороги Богдана Ліщини .

Планувально-просторова організація території врахована в Схемі планувальних обмежень і Проектному плані.

**9. Організація руху транспорту і пішоходів**

Проектом підтверджується існуюча організація руху транспорту і пішоходів, яка відповідає діючому Генеральному плану міста Сєвєродонецька.

Рух пасажирських автобусних маршрутів, що дає можливість обслуговувати дану територію у транспортному та пішохідному відношенні, відбувається по вул. Богдана Ліщини та вул.Сметаніна.

В межах території детального плану уточнюються червоні лінії житлових вулиць.

Вулиця Богдана Ліщини – магістральна вулиця міста. Ширина у червоних лініях 50,0 – 40,0 м.

Проїзди у виробничої зоні забезпечують рух транспорту та пішоходів.

Уточнення розроблено в Схемі організації руху транспорту і пішоходів та Проектному плані.

**10. Інженерне забезпечення,**

**розміщення інженерних мереж і споруд**

Водопостачання та водовідведення для проектованих об’єктів передбачається з урахуванням вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64 «Внутрішній водопровід і каналізація».

Для реконструкції перевантажувального терміналу з автомобільного до залізничного транспорту під елеватор, проектом планується використання існуючих мереж електропостачання, водопостачання та водовідведення, що розташовані у межах детального плану.

Протипожежний водопровід, об’єднаний з господарсько-питним. Мережа водопостачання по вул.Богдана Ліщини та вул.Сметаніна обладнана пожежними гідрантами, поряд з територією терміналу розташовані №320 (80м до об’єкту) та №417 (100м). Пожежні гідранти вказані на Схемі інженерних мереж і споруд та використання підземного простору. Необхідний напір для гасіння пожежі передбачається створювати пересувними автомотопомпами пожежних команд.

Пожежна частина розташована за три квартали від об’єкту реконструкції, за адресою вул.Богдана Ліщини,29.

Проектом передбачене розташування на території терміналу пожежних щитків.

Витрати води на господарсько-питні потреби на 10 працівників терміналу складає 3 м³/добу.

Ввід водогінної мережі передбачається у запроектовану адміністративно-побутову будівлю.

Відведення стічних вод від запроектованої будівлі буде відбуватися у існуючу міську каналізаційну мережу.

Уточнення схеми водопостачання і водовідведення, проведення гідравлічних розрахунків для оптимізації роботи системи буде вирішуватися на подальших стадіях проектування з урахуванням інвестиційних пропозицій та відповідних технічних умов.

Проектом передбачається у зоні адміністративно-побутової будівлі розміщення контейнерів для роздільного збирання твердих побутових відходів.

Вивіз побутових відходів буде відбуватися на міське звалище-полігон.

Опалення і гаряче водопостачання запроектованої адміністративно-побутової будівлі, передбачається на базі використання електроенергії.

Електропостачання об'єктів перевантажувального терміналу планується від існуючої трансформаторної підстанції ТП-26, яка знаходиться на суміжній території по вул.Сметаніна.

Розміщення мереж ЛЕП -10кВ, ЛЕП-0,4кВ та зовнішнє освітлення вирішуються на подальших стадіях проектування, згідно технічних умов енергопостачальної організації.

**11. Інженерна підготовка та інженерний захист територій**

Відомостей про небезпечні тектонічні, гірничо-геологічні, гідрометеорологічні яви-ща на території проекту ДПТ відсутні і по опитувальним даним замовника не спостерігаються.

Спеціальні заходи з інженерної підготовки та захисту територій проектом детального плану територій не розробляються.

Вул.Богдана Ліщини та вул.Сметаніна в межах детального плану території має асфальтобетонне покриття як проїзної частини так і тротуарів.

Транспортні проїзди по території перевантажувального терміналу, що реконст-рурується під елеватор, плануються з твердим покриттям зі щебеню. Відвід талих і дощових вод здійснюватиметься по існуючому рельєфу ділянки.

Досліджувана територія не підтоплюються (відомості про необхідність проведення заходів з пониження ґрунтових вод відсутні).

Рішення детального плану території максимально зберігають існуюче вертикальне планування і систему водовідводу талих і дощових вод

**12. Комплексний благоустрій та озеленення територій**

Детальним планом території частини м.Сєвєродонецька Луганської області в районі перехрестя вул.Богдана Ліщини – вул.Сметаніна уточнено благоустрій території та організація руху транспорту і пішоходів.

Передбачається комплексний благоустрій та озеленення, що включаються в єдину систему благоустрою міста.

Благоустрій та організація озеленення розроблено згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”.

Зелені насадження запроектовано вздовж існуючого паркану перевантажувального терміналу.

**13. Містобудівні заходи**

**щодо поліпшення стану навколишнього середовища**

Розроблений детальний план отримав свій розвиток в функціонально-плануваль-ній структурі згідно з попередніми розробками проектної документації у відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” та «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів».

Основним фактором для поліпшення стану навколишнього середовища на досліджуваній території є дотримання новітніх технологій на виробництві, виконання природоохоронних заходів, впорядкування та озеленення санітарно-захисних зон.

Системи централізованого інженерного забезпечення та тверде покриття вулиць, проїздів та майданчиків сприяють охороні землі від забруднення.

Дощові і талі води відводяться за межі території відповідно до рішень верти-кального планування.

Здійснюється очищення території від твердих побутових відходів. Для цього передбачається майданчик з контейнером для збору сміття, яке вивозиться відповідно до договору з комунальними службами.

Зелені насадження забезпечують захист від пилу та важких металів.

Санітарно-захисні та охоронні зони об'єктів вказані на Схемі планувальних обмежень і враховані в Проектному плані.

**14. Заходи по реалізації детального плану**

**на етап від 3 до 7 років**

Реалізація детального плану територій - це процес координації дій всіх заці-кавлених сторін, який спрямований на злагоджену і планомірну забудову даної території. Проектні заходи розроблені на розрахунковий період 3-7 років і припускають можливість реалізації ДПТ в одну чергу.

Внесення змін використання території понад вказаний період не передбачається.

**16. Техніко-економічні показники.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Назва показників | Одиниця виміру | Значення показників | |
| існуючий стан | етап від 3 до 7 років |
| **Територія** |  |  |  |
| Територія в межах проекту ДПТ, у тому числі: | га/% | 2,4/100 | 2,4/100 |
| Територія ПП «Левада» | га/% | 0,8567/36 | 0,8567/36 |
| Адміністративна будівля | тис. м2 | 0,0 | 0,18 |
| Виробничі будівлі та споруди | тис. м2 | 0,14 | 0,96 |
| Тверде покриття | тис. м2 | 0,25 | 1,8 |
| Газони та зелені насадження | тис. м2 | 0,5 | 0,64 |
| **Інженерне обладнання** |  |  |  |
| Водопостачання, | м3/добу | 0,0 | 3,0 |
| Каналізація | м3/добу | 0,0 | 3,0 |
| Електропостачання | МВт | 10,0 | 50,0 |