

ФОП ХОМЕНКО М.О.

93000, м.Рубіжне Луганської обл., вул. Володимирська,30-39
р/рах №UA523047950000026007053718147 в АТ КБ «Приватбанк»

Замовник: Військово-цивільна адміністрація міста Сєверодонецьк Луганської області

**Детальний план частини території
міста Сєверодонецьк в районі
бульв. Дружби Народів, 21**

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

**ЗАГАЛЬНА ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
80-ПЗ
ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
80-ДПТ**

ФОП
Гол. архітектор

М.О. Хоменко
М.О. Волошин

2020 р.


Зам. інв. №

Підпис та дата

Інв. №

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

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Зам. інв. №						80-3				
	Зм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів	
Листа дата	Розробив		Старіков				ТЕО	1	1	
	Перевірів		Волошин							

Зміст

ФОП Хоменко М. О.
2020 р.

№ тома	Позначення	Найменування	Примітки
1	80-ПЗ	Пояснювальна записка	
	80-ДПТ	Детальний план території	



Зам. інв. №							80-СП		
	Зм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Лист та дата	Розробив		Старіков					1	1
	Перевірів		Волошин						


Склад проекту



ФОП Хоменко М. О.
2020 р.

Містобудівна документація розроблена відповідно до діючих норм, правил і стандартів.


Головний архітектор

М.О. Волошин

Зам. інв. №							80-ПД		
	Зм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Листа дата	Розробив		Старіков				Підтвердження ГАПа (ГПа)	1	1
	Перевірів		Волошин						
							ФОП Хоменко М. О. 2020 р.		

Розділ проекту	Посада	ПІБ	Підпис
Пояснюваль-назаписка	Інж-проектувальник	С.Г. Старіков	
Детальний план території	Інж-проектувальник	С.Г. Старіков	

Зам. інв. №
Лист та дата

						80-ВУ			
Зм.	Кіл.	Лист	Недок	Підпис	Дата	Відомість учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Старіков						1	1
Перевірів		Волошин				ФОП Хоменко М. О. 2020 р.			

ФОП ХОМЕНКО М.О.

93000, м.Рубіжне Луганської обл., вул. Володимирська,30-39
р/рах №UA523047950000026007053718147 в АТ КБ «Приватбанк»

Замовник: Військово-цивільна адміністрація міста Сєверодонецьк Луганської області

**Детальний план частини території
міста Сєверодонецьк в районі
бульв. Дружби Народів, 21**

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
80-ПЗ**

ФОП
Гол. архітектор

М.О. Хоменко
М.О. Волошин

2020 р.

Зам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №

Додаток А	Генеральний план міста Сєверодонецьк Луганської області (фрагмент)	18
Додаток Б	Завдання на розроблення детального плану території	19
Додаток В	Кадастрова карта міста Сєверодонецьк Луганської області	22
Додаток Г	Розпорядження керівника Військово-цивільної адміністрації міста Сєверодонецьк Луганської області №931 від 16.11.2020 року «Про розроблення детального плану частини території міста Сєверодонецьк в районі бульв. Дружби Народів, 21	23
Додаток Д	Витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку	24
Додаток Є	Сертифікат архітектора	

Зам. інв. №
Підпис та дата

						80-ПЗ	Арк.
							2
Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

1. Загальні відомості.

Детальний план частини території міста Северодонецьк в районі бульв. Дружби Народів, 21 є містобудівною документацією і виконаний за завданням замовника в особі Військово-цивільної адміністрації міста Северодонецьк Луганської області на підставі Розпорядження керівника Військово-цивільної адміністрації міста Северодонецьк Луганської області №931 від 16.11.2020 року «Про розроблення детального плану частини території міста Северодонецьк в районі бульв. Дружби Народів, 21 (додаток Г).

Даний детальний план розроблений для уточнення Генерального плану міста Северодонецьк Луганської області. Генеральний план міста Северодонецьк Луганської області розроблений інститутом «Укрміськбудпроект», м. Харків, 1994 р., затвердженого рішенням сесії Северодонецької міської ради народних депутатів № 717 від 26.04.1994 р.. У розділі Генерального плану міста Северодонецьк Луганської області пріоритетним (основним) видом використання території, що досліджується в межах ДПТ, є розташування установ культури та мистецтв. Фактично на території, що досліджується ДПТ, знаходиться ЛУГАНСЬКИЙ ОБЛАСНИЙ АКАДЕМІЧНИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МУЗИЧНО-ДРАМАТИЧНИЙ ТЕАТР (додаток Д). Для нормального функціонування театру потрібні виробничо-складські приміщення, які відсутні в основній будівлі театру і передбачаються в проєктованій виробничо-складській будівлі. Проєктована виробничо-складська будівля розміщується в господарській зоні театру, виділеною окремою огорожею. Це послужило підставою для актуалізації генерального плану міста Северодонецьк Луганської області відповідно до Розпорядження керівника Військово-цивільної адміністрації міста Северодонецьк Луганської області №931 від 16.11.2020 року (додаток Г).

Документація розроблена на стадії ТЕО, як детальне техніко-економічне обґрунтування вибору варіантів оптимального планувального рішення розміщення об'єкта, ув'язці його з навколишнім середовищем при новому будівництві виробничо-складської будівлі.

Зам. інв. №

Підпис та дата

										80-ПЗ	Арк.
											3
Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата						

2. Природні, соціально-економічні і містобудівні умови

2.1 Фізико-географічне районування.

Досліджувана територія частини території міста Северодонецьк розташована в старій частині м.Северодонецька в червоних лініях кварталу, обмеженого вулицями Шевченка, Танкістів, бул.Дружби Народів і пров.Агафонова.

По карті фізико-географічного районування, згідно ДБН Б.2.2-12:2019, дана територія відноситься до кліматичної зони IV (підзона 4.1 – Північна степова підзона).

2.2 Характеристика кліматичних умов.

Кліматична підзона 4.1 має наступні нормативно-технічні характеристики:

- розрахункова температура t° зовнішнього повітря взимку -22°C ;
- нормативна глибина промерзання ґрунту - 1 м;
- нормативна снігове навантаження - 1350 Па;
- нормативна вітрове навантаження - 460 Па.
- ґрунтові води знаходяться на глибині 2,20 м.

Клімат Луганської області континентальний з холодною малосніжною зимою і жарким сухим літом, різким коливанням температур, нерівномірним розподілом опадів і вологості повітря за порами року.

Середня з максимальних за зиму глибин промерзання ґрунту - 55 см, найбільша 119 см.

Переважаючими є вітри південно-східного і східного напрямів, середньорічна швидкість вітру дорівнює 3,4 м/сек.

2.3 Рельєф.

Територія детального плану рівнинна. Досліджувана територія не має явно вираженого ухилу. Середня висота над рівнем моря 63 м.

2.4 Соціально-економічні та містобудівні умови.

Северодонецьк (до 1950 року — Лисхімстрой) — місто обласного значення в Луганській області, що виконує функції її адміністративного центру. З 2014 року у ньому розміщено Луганську обласну військово-цивільну адміністрацію та інші установи. Одне з найважливіших промислових міст Донбасу, центр хімічної промисловості України, один із центрів будівельної та приладобудівної промисловості. Населення міської ради складає 114662 осіб на січень 2018 (дані Головного управління статистики у Луганській області). Місто Северодонецьк розташоване на південному сході України в західній частині Луганської області, на лівому березі річки Сіверській Донець. Його загальна площа складає 42 000 км², 0,2% від території області. По території міськради протікає 2 річки: Сіверський Донець довжиною 3 км та Борова довжиною 8 км. Найвища точка міста – 88,6м. Місто лежить між річками Сіверським Дінцем і Боровою та входить до складу Лисичансько-Северодонецької агломерації. Міській раді підпорядковані 4 селища міського типу, 3 села і 3 селища

Зам. інв. №

Підпис та дата

										80-ПЗ	Арк.
											4
Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата						

3. Оцінка існуючої ситуації: стан навколишнього середовища, використання територій, характеристика забудови, інженерного обладнання, транспорту, озеленення та благоустрою, планувальні обмеження

3.1 Оцінка існуючої ситуації.

Аналіз існуючого стану природних комплексів та господарської діяльності на розглянутій території виконується з метою формування нової, ефективної планувальної схеми.

Антропогенні фактори, що впливають на навколишнє середовище міста Сєвєродонецьк Луганської області забруднення водного і повітряного середовища, наявність і стан природоохоронного фонду, стан ґрунтів і водних ресурсів.

На розглянутій території відсутні об'єкти з фактором техногенного впливу.

В цілому екологічна ситуація на проєктованій території є благоприємною. На території детального плану джерел забруднення немає.

Досліджувані землі в межах ДПТ розташовані в місті Сєвєродонецьк Луганської області між вулицями Танкістів. Шевченка, пров. Агафонова, бульв. Дружби народів. Забудова представлена будівлею драмтеатра. Цільове призначення земельної ділянки 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини

Під'їзд до ділянки здійснюється з вул. Шевченка.

3.2 Планувальні обмеження

Санітарно-захисні зони від виробничих підприємств і будівель, а так само інших територій з джерелами підвищеної небезпеки, охоронні зони інженерних мереж визначені в Схемі планувальних обмежень. На території ДПТ виявлено санітарно-захисну зону котельні. Планувальні обмеження визначені охоронними зонами інженерних мереж.

Зам. інв. №

Підпис та дата

Зм.	Кіл.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата

80-ПЗ

Арк.

5

4. Розподіл територій за функціональним використанням, структура планованої забудови.

Категорії земель і їх функціональне використання прийнято на основі даних Держгеокадастра про земельні ділянки, що розташовані в межах населеного пункту міста Северодонецьк Луганської області. Даний детальний план територій розроблений з урахуванням затверджених меж міста Северодонецьк. Структура існуючої забудови - Територія громадської забудови. Проектом планується залишити функціональне призначення забудови.

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

Зам. інв. №

Підпис та дата

Зм.	Кіл.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата

80-ПЗ

Арк.

6

5. Характеристика видів використання територій

Територія детального плану використовується для громадської забудови. На території детального плану розташована будівля драмтеатру, КТП, котельня, паркова для автомобілів, два пам'ятника (бюсти), фонтан.

Види використання територій враховані у Схемі планувальних обмежень і Проектному плані.

Зам. інв. №						80-ПЗ	Арк. 7
	Підпис та дата						
	Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата	

6. Пропозиції щодо визначення режиму забудови території

Дана проектна документація є обґрунтуванням режиму використання територій в межах населеного пункту. Пропонується залишити існуючу забудову та запроектувати нову виробничо-складську будівлю драмтеатру.

Підпис та дата	Зам. інв. №							80-ПЗ	Арк.
									8
		Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

7. Основні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови і обмеження

Згідно з наявною містобудівною документацією, ситуацією що склалась та рішеннями прийнятими в проекті запропоновані наступні види використання:

Територія громадської забудови

Переважні види використання

- 1) Розміщення драмтеатру
- 2) Розміщення виробничо-складської будівлі драмтеатру
- 3) Розміщення котельні
- 4) Розміщення КТП

Супутні види використання

- 1) Пам'ятники, бюсти
- 2) Гостьова паркова
- 3) Майданчикбору ТПВ
- 4) Фонтан

Види використання територій і обмеження вказані в Схемі планувальних обмежень і Проектному плані.

Містобудівні умови та обмеження

- Гранична висота будівлі – 11,5 м
- Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – згідно норм.
- Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній / ліній регулювання забудови: згідно норм.
- Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони охорони) — згідно норм.
- Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд – згідно протипожежних та санітарних розривів.
- Зони охорони інженерних комунікацій – згідно норм.
- Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань, згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1- 2008 «Інженерні вишукування для будівництва» - вимагаються в обсягах, що визначаються розробником проектної організації;
 - Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): згідно проекту;
 - Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку – згідно проекту;
 - Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту – згідно норм.
 - Вимоги щодо охорони культурної спадщини – відповідно до ДБН Б.2.2- 12:2019 «Планування та забудова територій».
 - Вимоги щодо архітектурних та інженерних рішень – згідно норм.

Зам. інв. №

Підпис та дата

											Арк.
											9
Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата	80-ПЗ					

8. Основні принципи планувально-просторової організації території

Розподіл території детального плану виконується на сформовану земельну ділянку громадської забудови з безпосередніми виїздами на існуючу вулично-шляхову мережу. Проектована виробничо-складська будівля розміщується в господарській зоні театру, виділеною окремою огорожею. Детальним планом території не планується внесення змін в існуючу планувально-просторову організацію території міста Северодонецьк.

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

Зам. інв. №						80-ПЗ	Арк.
							10
Підпис та дата							
	Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата	

9. Організація руху транспорту і пішоходів

Територія детального плану розташована безпосередньо біля існуючих вулиць міста Сєверодонецька з асфальтобетонним покриттям. Це дає можливість обслуговувати дану територію у транспортному та пішохідному відношенні. Доступність населення міста в господарську зону Луганського обласного академічного українського музично-драматичного театру, в якій розміщується проектована виробничо-складська будівля, обмежена металевою огорожею.

Проектом не передбачається змін в існуючу організацію руху транспорту і пішоходів.

Зам. інв. №	Підпис та дата							80-ПЗ	Арк.
									11
		Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд

При будівництві виробничо-складської будівлі Луганського обласного академічного українського музично-драматичного театру в м.Северодонецьку детальним планом території передбачено підключення інженерних мереж (водопостачання, каналізація, електропостачання) за існуючими договорами на споживання енергоресурсів без змін точок підключень до міських інженерних мереж або від існуючих міських мереж відповідно до технічних умов, виданих відповідними службами в установленому порядку

Проектом не передбачається прокладка нових інженерних мереж.

Розміщення існуючих інженерних мереж і споруд представлені в Плані існуючого використання території та Схемі планувальних обмежень.

Зам. інв. №

Підпис та дата

Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата

80-ПЗ

Арк.

12

11. Інженерна підготовка та інженерний захист територій

Відомостей про небезпечні тектонічні, гірничо-геологічні, гідрометеорологічні явища на території пункту міста Северодонецьк Луганської області в даних Генерального плану відсутні і по опитувальним даним не спостерігаються. Вертикальне планування території передбачає повне збереження існуючого рельєфу, ґрунтів і деревних насаджень. Проектом не передбачається реорганізація існуючого рельєфу.

Земельна ділянка не підтоплюється (відомості про необхідність проведення заходів з водопониження відсутні), майданчик має достатній природній ухил для відводу поверхневих зливових і талих вод. Роботи по організації рельєфу і інженерного захисту території детального плану проекту не плануються.

Зам. інв. №

Підпис та дата

Зм.	Кіл.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата

80-ПЗ

Арк.

13

12. Комплексний благоустрій та озеленення територій

Благоустрій територій детальним планом не розглядається.

Зам. інв. №
Підпис та дата

						80-ПЗ	Арк.
							14
Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Екологічна ситуація на проектованій території в цілому відповідає діючим нормативам. Основним фактором для поліпшення стану навколишнього середовища на досліджуваній території в межах населеного пункту є ведення господарської діяльності з урахуванням виконання природоохоронних заходів. Охоронні зони інженерних мереж вказані на Схемі планувальних обмежень і враховані в Проектному плані.

При розробленні проекту детального плану території зроблена оцінка проекту для визначення необхідності здійснення СЕО відповідно до розділу IV «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 10.08.2018 №296. Проект детального плану території не відповідає критеріям, визначеним в ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Проект не передбачає реалізацію видів діяльності та не містить запроєктованих об'єктів, щодо яких, згідно ст.3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» передбачено здійснення оцінки впливу на довкілля. В зв'язку з цим, процедура СЕО щодо Детального плану частини території міста Северодонецьк в районі бульв. Дружби Народів, 21 не проводиться.

Зам. інв. №

Підпис та дата

Зм.	Кіл.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата

80-ПЗ

Арк.

15

14. Мероприяття по реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років

Реалізація детального плану територій - це процес координації дій всіх зацікавлених 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.

Підпис та дата	Зам. інв. №							80-ПЗ	Арк.
									16
		Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата		

15. Техніко-економічні показники.

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років
Територія			
Територія в межах проекту, у тому числі:	га/%	1.1202 /100	1.1202 /100
а) житлова забудова	га/%	0/0	0/0
б) громадська забудова	га/%	1.1202 /100	1.1202 /100
Населення			
Чисельність населення, всього у тому числі:	тис. осіб	0	0
- у садибній забудові	тис. осіб	0	0
Щільність населення, у тому числі:	люд./га	0	0
- у садибній забудові	люд./га	0	0
Житловий фонд			
Житловий фонд, всього у тому числі:	тис. м ² загальної площі/%	0/0	0/0
- садибний	тис. м ² загальної площі/%	0/0	0/0
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього у тому числі:	км	0,5	0,5
- внутрішньоквартальні проїзди	км	0	0
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього у тому числі:	км/км ²	0,05	0,05
- внутрішньо кварталні проїзди	км/км ²	0	0
Інженерне обладнання			
<i>Водопостачання</i>			
Водопостачання, всього	тис.м ³ /рік	0	0,319
<i>Каналізація</i>			
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу	0	0,319
<i>Електропостачання</i>			
Споживання сумарне	МВт	0,16	0,16
<i>Газопостачання</i>			
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік	0	0
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га/% тер.	0/0	0/0
Орієнтовна вартість будівництва (у цінах 2020 року)			
Загальна вартість житлово-цивільного будівництва	млн.грн.	0	0

Зам. інв. №

Підпис та дата

Зм.	Кіл.	Арк.	Недок	Підпис	Дата	80-ПЗ	Арк.
							17