

**Внесення змін до детального плану території 81 мікрорайону**

**міста Сєвєродонецька**

ТОМ 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

308-20-ПЗ

Директор Авраменко В. А.

Головний архітектор проекту Рябоконь В. І.

м. Дніпро

2020

**ЗМІСТ**

[1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ 6](#_Toc63341265)

[2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ 6](#_Toc63341266)

[2.1. Аналіз існуючої містобудівної документації 6](#_Toc63341267)

[2.2. Існуючі містобудівні і соціально-економічні умови 6](#_Toc63341268)

[3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ 7](#_Toc63341269)

[3.1. Стан навколишнього середовища 7](#_Toc63341270)

[3.2. Використання території 7](#_Toc63341271)

[3.3. Характеристика будівель 8](#_Toc63341272)

[3.4. Об’єкти культурної спадщини 8](#_Toc63341273)

[3.5. Землі історико-культурного призначення 8](#_Toc63341274)

[3.6. Інженерне обладнання 8](#_Toc63341275)

[3.7. Транспорт 9](#_Toc63341276)

[3.8. Озеленення та благоустрій 9](#_Toc63341277)

[3.9. Планувальні обмеження 9](#_Toc63341278)

[4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ 10](#_Toc63341279)

[5. СИСТЕМА ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ 10](#_Toc63341280)

[6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ 11](#_Toc63341281)

[7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ 11](#_Toc63341282)

[8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ 13](#_Toc63341283)

[9. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ 13](#_Toc63341284)

[10. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА 13](#_Toc63341285)

[11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД 14](#_Toc63341286)

[12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ 16](#_Toc63341287)

[13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИОРІЇ 16](#_Toc63341288)

[13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА 16](#_Toc63341289)

[14. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ 17](#_Toc63341290)

[15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 10 РОКІВ 18](#_Toc63341291)

[16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ 18](#_Toc63341292)

[17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ 20](#_Toc63341293)

[18. ДОДАТКИ 21](#_Toc63341294)

**СКЛАД ПРОЕКТУ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер тому** | **Позначення** | **Найменування** | **Примітка** |
| 1 | 308-20-ПЗ | Пояснювальна записка |  |
| 2 | 308-20 | Графічні матеріали |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Містобудівна документація розроблена у відповідності до вимог Конституції України, відповідних законів України, інших чинних нормативно-правових актів з питань використання території.

У випадках, коли в умовах, що склалися, немає можливості в повній мірі реалізувати вимоги будівельних норм та правил, проектні пропозиції в частині цих відхилень додатково узгоджуються з органами державного нагляду, в компетенції яких знаходиться схвалювані рішення.

Головний архітектор проекту Рябоконь В. І.

Містобудівна документація набирає юридичну силу після розгляду та затвердження її згідно чинного законодавства України.

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Розділ проекту** | **Посада** | **Прізвище** | **Підпис** |
|  | Головний архітектор проекту | Рябоконь В. І. |  |
|  | Архітектор | Совенко В. В. |  |
|  |  |  |  |

# ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

«Внесення змін до детального плану території 81 мікрорайону міста Сєвєродонецька» виконано Товариством з обмеженою відповідальністю «Геоспектр-7», згідно Розпорядження військово-цивільної адміністрації міста Сєвєродонецьк Луганської області №1148 від 3 грудня 2020 р. та відповідно до завдання на проектування.

Детальний план розробляється з метою уточнення положень Генерального плану м. Сєвєродонецька, планувальної структури, функціонального призначення території 81 мікрорайону для визначення можливості будівництва об’єктів громадського призначення, створення інженерно-транспортної інфраструктури, організації транспортного та пішохідного руху, комплексного благоустрою та озеленення території.

В якості вихідних даних використано матеріали Генерального плану м. Сєвєродонецьк.

Топо-геодезична зйомка в масштабі 1:2000, надана замовником

Проект детального планування розроблено на розрахунковий термін 10 років (до 2020 року).

# 2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

## 2.1. Аналіз існуючої містобудівної документації

«Генеральний план м. Сєвєродонецьк» виконано в 1994 р. проектним інститутом «Укрміськбудпроект». Реалізація проекту розрахована до 2015р. з першим етапом до 2000р.

## 2.2. Існуючі містобудівні і соціально-економічні умови

Сє́вєродоне́цьк (до 1950 року — Лисхімстрой) — місто обласного значення в [Луганській області](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C), що виконує функції її адміністративного центру. З 2014 року у ньому розміщено [Луганську обласну військово-цивільну адміністрацію](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0_%D0%B2%D1%96%D0%B9%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D1%86%D0%B8%D0%B2%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D1%96%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F) та інші установи. Одне з найважливіших промислових міст [Донбасу](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B2%D1%83%D0%B3%D1%96%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%B1%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%B9%D0%BD), центр [хімічної промисловості України](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D1%96%D0%BC%D1%96%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8), один із центрів будівельної та приладобудівної промисловості. Населення міської ради складає 114662 осіб на січень 2018 (дані Головного управління статистики у Луганській області).

 Місто Сєвєродонецьк розташоване на південному сході України в західній частині Луганської області, на лівому березі річки Сівєрській 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](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%96%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%94%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D1%8C) і [Боровою](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%28%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%B0_%D0%A1%D1%96%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%94%D1%96%D0%BD%D1%86%D1%8F%29) та входить до складу [Лисичансько-Сєвєродонецької агломерації](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B8%D1%81%D0%B8%D1%87%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE-%D0%A1%D1%94%D0%B2%D1%94%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%B0%D0%B3%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F). [Міській раді](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%94%D0%B2%D1%94%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B0) підпорядковані 4 [селища міського типу](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B5_%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%82%D0%B8%D0%BF%D1%83), 3 [села](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D0%BE) і 3 [селища](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B5).

Територія, що розглядається, обмежена:

* З півночі – Гвардійським проспектом
* З заходу – вул. Курчатова
* З півдня та сходу – вул. Вілєсова

Територія межує:

* З півночі, заходу та півдня - мікрорайони житлової багатоквартирної забудови;
* З південного сходу та сходу – зелені насадження лісового фонду.

#

# 3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

## 3.1. Стан навколишнього середовища

Клімат району проектування помірно-континентальний, літо спекотне, сухе, з постійною кількістю опадів.

Зима холодна, малосніжна, вітряна з частими відлигами та туманами.

Згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») територія віднесена до ІІ архітектурно-будівельного кліматичного району – Південно-Східний.

Коротка характеристика кліматичних факторів, необхідних для врахування при планувально-містобудівній організації території, наведена нижче за середніми даними багаторічних спостережень:

Температура повітря:

* Середньорічна +8,0 С,
* Абсолютний мінімум -42 С,
* Абсолютний максимум +41С.

Розрахункова температура:

* Самої холодної п’ятиденки -25С,
* Зимова вентиляційна -10С

Опалювальний період:

* Середня температура -1,6С,
* Період 180 діб

Середньорічна кількість опадів – від 419 до 487 мм.

Глибина промерзання ґрунту – 62см, розрахункова – 1,1м

## 3.2. Використання території

Територія, охоплена ДПТ (детальним планом території), складається з мікрорайону №81, орієнтовною площею 24,75 га

Мікрорайон 81 має форму частини сектора та обмежений Гвардійським проспектом, вул. Курчатова, вул. Вілєсова. Згідно генерального плану, квартали реалізовано на 85%. Згідно рішень генерального плану, північна частина мікрорайону вздовж проспекту, передбачалась для розміщення громадського центру. Наразі ця частина реалізована найменше, відповідно до генерального плану забудовано лише північно-західну частину громадської зони. Тут розміщено триповерховий торгівельний центр «Астрон» загальною площею близько 12 000 кв.м.

Житловий фонд мікрорайону розміщено, відповідно до генерального плану, в західній частині мікрорайону та займає приблизно 23,5% площі мікрорайону (5,89 га).

В центрально-західній частині мікрорайону розташовано дитячий садок на 256 місць. Станом на 2015 рік садок був заповнений на 120%, площа дошкільної установи – 1,1194 га.

В південній частині мікрорайону, поряд з багатоквартирною житловою забудовою, розміщено гаражний комплекс на 100 маш./місць та автостоянка на 290 маш./місць.

На території мікрорайону 81 розташовано 9 багатоквартирних житлових будинків.

Східна половина мікрорайону (52,9%) зайнята озелененням загального призначення. Генеральним планом передбачено розміщення тут спортивного ядра зі сквером та стадіоном. В північній частині мікрорайону, вздовж Гвардійського проспекту поряд з торгівельним центром розташовано автостоянка на 250 маш./місць.

В північно-східній частині розташована ділянка площею 0,269 га під розміщення АЗС.

 *Нереалізованими* за генеральним планом залишилися: відомчі адмінбудівлі, будинок культури, кінотеатр, палац спорту зі стадіоном, спортивна школа, магазин промтоварів, ресторан, банно-оздоровчий комплекс.

Вздовж вул. Курчатова в перших поверхах влаштовано вбудовані підприємства громадського обслуговування та торгівельні підприємства.

## 3.3. Характеристика будівель

Житлова частина мікрорайону забудована 9-типоверовими секційними будинками з вбудованими громадськими приміщеннями в перших поверхах.

Відповідно до даних наданих КП «Житлосервіс «Світанок», загальна кількість кватир в усіх 9 будинках становить:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Адреса** | **Кількість квартир** | **Кількість мешканців** |
| вул. Курчатова, 15 | 171 | 410,4 |
| вул. Курчатова, 17 | 273 | 655,2 |
| вул. Курчатова, 17а | 144 | 345,6 |
| вул. Курчатова, 19 | 162 | 388,8 |
| вул. Курчатова, 19а | 162 | 388,8 |
| вул. Курчатова, 19б | 162 | 388,8 |
| вул. Вілєсова, 21а | 190 | 456 |
| вул. Вілесова, 21б | 119 | 285,6 |
| пр. Гвардійський, 48 | 74 | 177,6 |
| **Всього:** | **1457** | **3496,8** |

Гаражі в гаражному комплексі – боксового типу, капітальні.

Торгівельний центр – триповерховий, капітальний.

##

## 3.4. Об’єкти культурної спадщини

Об'єкти культурної спадщини відсутні.

## 3.5. Землі історико-культурного призначення

Землі історико-культурного призначення відсутні.

## 3.6. Інженерне обладнання

Мікрорайон 81 обслуговуються міськими інженерними мережами водопостачання, теплопостачання, каналізації та електропостачання та газопостачання.

## 3.7. Транспорт

Вулична мережа мікрорайону 81 сформована згідно рішенням попередньої проектної документації і відповідає сучасним нормам. Червоні лінії вулиць визначені відповідно до їх ролі в структурі міста та відповідають рішенням генерального плану. По пр. Гвардійському, вул. Курчатова, вул. Вілєсова передбачено рух громадського транспорту.

## 3.8. Озеленення та благоустрій

Територія, що розглядається об лаштована та озеленена.

В районі багатоквартирної забудови висаджено листяні дерева.

Територія частково освітлена та облаштована.

Територія проектування забезпечена мережами водопроводу, каналізації, теплопостачання, електропостачання.

## 3.9. Планувальні обмеження

Детальний план частини території розробляється, згідно завдання на проектування.

Орієнтовна площа території в межах проекту – 24,75 га.

Проектні обмеження:

- санітарно-захисна зона АЗС – 50 м;

- відстань від житлової забудови до гаражного комплексу - 35 м;

- відстань від житлової забудови до автостоянки – 25 м.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 табл. 12.1 територія, яка розглядається, відноситься до територій зі сприятливими факторами для будівництва.

***ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ***

# 4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

На початок проектування визначена територія 24,7 га.

Проектом передбачено розміщення об’єктів громадського призначення, створення інженерно-транспортної інфраструктури, організації транспортного та пішохідного рухів, комплексного благоустрою та озеленення території.

 Розподіл території за функціональним призначенням наведений в табл. 4.1

Табл. 4.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Територія** | **Одиниці виміру** | **Існуючий стан** | **Проектні пропозиції** |
| Площа території всього, у тому числі: | га / % | 24,7 / 100 | 24,7 / 100 |
| *Багатоквартирна забудова* | га / % | 5,85 / 24 | 5,85 / 24 |
| *Присадибні ділянки* | га / % | 1,53 / 6 | - |
| *Транспортна інфраструктура* | га / % | 2,97 / 12 | 3,32 / 13 |
| *Інженерна інфраструктура* | га / % | 0,05 / 0,2 | 0,05 / 0,5 |
| *Громадська забудова* | га / % | 7,86 / 31,8 | 14,14 / 56,8 |
| *Озеленення загального призначення* | га / % | 6,43 / 26 | 1,3 / 6 |

Згідно проектних рішень, ділянка проектування змінюється переважно через розміщення обласної клінічної лікарні в центральній частині мікрорайону – громадська зона збільшується на 25%. Згідно нормативам територія лікарні має озеленення у розмірі 60%.

Також передбачається збільшення зони транспортної інфраструктури за рахунок збільшення площі гаражного комплексу та облаштування вздовж пр. Гвардійський СТО та автомийки на 2 пости, а також два багатопаливних автозаправних коплекса малої потужності, що складатимуться з паливно-роздавальних колонок, підземних резервуарів палива, операторскьої, магазину супутніх товарів, кафетерію, локальних очисних спроруд дощових стоків з нафтоуловлювачем, та пожежних резевуарів на 100 м3.

# 5. СИСТЕМА ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ

В кварталах що розглядаються, система громадського обслуговування сформована. Вздовж пр. Гвардійський проектом передбачено розміщення адміністративних та громадських будівель та споруд. Поверховість громадської забудови - 2-4 поверхи.

Розрахунок ємності установ та підприємств обслуговування виконано відповідно до державних норм, а також із урахуванням рішень генерального плану щодо розміщень об’єктів загальнорайоного значення. Показники розрахунку потреби в об’єктах обслуговування наведені в табл. 5.1

Табл. 5.1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Назва установ та підприємств** | **Одиниці виміру** | **Норма на 1000 мешканців** | **Існуючий стан** | **Проектний стан** |
| 1 | Дитячі дошкільні установи всього, в т.ч.: | місць |  | 125,9 | 135,8 |
|  для існуючого населення | 36 |
|  для нового | 37 |
| 2 | Загальноосвітні школи всього, в т.ч.: | місць |  | 447,6 | 484,6 |
|  для існуючого населення | учнів | 128 |
|  для нового | 132 |
| 4 | Аптеки | кв. м норм. пл | 0,104 | 0,4 | 0,4 |
| 5 | Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять | кв.м. загальної площі | 30 | 104,9 | 110,1 |
| 6 | Відкриті площіні споруди у житловому мікрорайоні | га | 0,01 | 0,0 | 0,0 |
| 7 | Спортивні зали загального користування | кв.м площі підлоги | 40 | 139,9 | 146,8 |
| 8 | Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності | кв. м. площі підлоги | 60 | 209,8 | 220,3 |
| 9 | Магазини: | кв. м торгової площі |  |  |  |
| - продовольчих товарів | 95 | 332,2 | 348,7 |
| - непродовольчих товарів | 110 | 384,6 | 403,8 |
| 10 | Підприємства громадського харчування | місць | 7 | 24,5 | 25,7 |
| 11 | Підприємства побутового обслуговування | робочих місць | 2 | 7,0 | 7,3 |
| 12 | Клубні установи та центри дозвілля | місць відвідування | 15 | 52,5 | 55,1 |
| 13 | Відділення зв'язку | об'єкт | 0,16 | 0,6 | 0,6 |

Проектом передбачено розміщення в мікрорайоні, в центральній частині, обласної клінічної лікарні.

# 6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Територію, визначену детальним планом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням.

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень міською адміністрацією, щодо використання територій, розробленні та видачі містобудівних умов та обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

На розрахунковий період територія ДТП має бути приведена у відповідність до містобудівного регламенту.

Проектом визначені зелені лінії, лінії регулювання забудування та санітарні розриви до житла та громадської забудови.

# 7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Згідно з наявною містобудівною документацією, ситуацією, що склалася, та рішеннями прийнятими в проекті запропоновані наступні види використання для кожної з зон:

***Зона житлової багатоквартирної забудови:***

***Переважні види використання:***

1. багатоквартирні житлові будинки до 10 поверхів включно.

***Супутні види використання:***

1) гаражі, вбудовані в житлові будинки;

2) окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки з урахуванням необхідності дотримання нормативних розривів до існуючої забудови;

3) об’єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);

4) господарські, дитячі, спортивні майданчики;

5) адміністративні споруди, офіси, організації управління;

6) установи освіти;

7) підприємства соціально-побутового обслуговування населення;

8) вбудовані або прибудовані магазин.

***Громадська зона:***

***Переважні види використання:***

1. Розміщення магазинів;
2. Розміщення торгівельних комплексів;
3. Підприємства громадського харчування;
4. Підприємства побутового обслуговування;
5. Установи освіти та виховання;
6. Установи охорони здоров’я та соціального забезпечення;
7. Адміністративні будинки та споруди.

***Супутні види використання:***

1. спортзали, басейни, культурно-оздоровчі комплекси;
2. зелені насадження обмеженого користування;
3. ігрові майданчики;
4. адміністративні споруди, офіси;
5. юридичні установи;
6. майданчики для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;
7. банки, відділення банків;
8. відділення зв’язку.

***Зона інженерної інфраструктури:***

***Переважні види використання:***

1. Інженерні мережі;
2. Коридори інженерних мереж;
3. Котельні;
4. Газорозподільчі пункти;
5. ТП.

***Супутні види використання:***

1. Об’єкти пов’язані з експлуатацією інженерних мереж та споруд
2. Технологічні проїзди
3. Зелені насадження спеціального призначення

***Зона транспортної інфраструктури:***

***Переважні види використання:***

1. Гаражі;
2. АЗС;
3. Підприємства по обслуговуванню автомобілів (СТО, мийки, шиномонтаж та ін.).

***Супутні види використання:***

1. Підприємства придорожнього сервісу

# 8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

При вирішенні архітектурно-планувальної та об’ємно-просторової композицій проектної території були враховані особливості конфігурації ділянки, рельєфу, існуючих проїздів, існуючого автомобільного шляху та санітарних зон .

При розробці планувальних рішень були враховані існуючі будівельні об’єкти поряд з межею проектування, а також існуючі дорога й проїзди для формування транспортного та пішохідного рухів проектного об’єкту.

Наведене в кресленнях планувальне рішення об’єднує різні зони ділянки, що проектується, в єдиний комплекс.

# 9. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Існуюча житлова забудова мікрорайону представлена дев’ятиповерховими секційними багатоквартирними будинками.

Обсяг існуючого житлового фонду – 93 тис. кв.м. загальної площі.

Загальна розрахункова кількість жителів трьох кварталів - 3496,8 осіб. Щільність населення - 141,3 люд./га.

Згідно рішень ДПТ, збільшення площі житлового фонду не планується

# 10. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА

З північної сторони проектна територія обмежена пр. Гвардійський. Проспект має статус магістральної вулиці. Ширина в червоних лініях – 60,0 м.

Із західного боку проходить вул. Курчатова, яка має статус мікрорайонного значення і забезпечує зв’язок між існуючим житловими кварталами та центром міста. Ширина в червоних лініях 42,0 м

Зі східного та південного боку проходить вул. Вілєсова, яка має статус мікрорайонного значення. Ширина в червоних лініях 30,0 м.

Проектом не передбачено змін профілів існуючих вулиць.

Розташування лікарні на проектній території передбачає влаштування спеціальних проїздів до її відділень. Проектом розроблені такі проїзди: для відвідувачів, персоналу, швидкої допомоги, до пологового будинку та окремий в’їзд до моргу. Ширина кожного проїзду 6 м.

Тверде покриття навколо будівлі лікарні забезпечує нормативний доступ для машини пожежної допомоги, а також відмежовує паркувальні місця на відстань 25 м від вікон палат відділень.

Кількість паркувальних місць прийнята за укрупненим розрахунком згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" із значним запасом, а також із завданням на проектування.

Надодаток проектом передбачається влаштування проїзду, який сполучає проспект Гвардійський із вул. Вілєсова. Даний проїзд відмежовує громадську зону лікарні та сквер (див. проектний стан в графічній частині проекту).

# 11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Даний розділ проекту розроблений на основі архітектурно-планувального розділу.

Забудовникам необхідно передбачити кошти на розвиток інженерно-транспортної інфраструктури населеного пункту згідно діючого законодавства.

Детальним планом території передбачено резервування територій для розміщення мереж та споруд систем інженерного забезпечення забудови, для чого розроблено схему магістральних мереж, споруд та використання підземного простору. Для будівництва систем інженерного забезпечення необхідне в наступних стадіях розроблення робочих проектів, які виконуються спеціалізованими організаціями, згідно технічних умов.

Показники розрахунку існуючого інженерного забезпечення в об’єктах обслуговування наведені в табл. 11.

Табл. 11

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ступінь благоустрою районів житлової забудови** | **Од. вим.** | **Норма на од. вим.** | **Од. вим.** | **Кількість споживачів існуюча** | **Потреби існуючі** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| ***Водопостачання*** |   |   |   |   |   |
| з водопроводом, каналізацією і ваннами з водопідігрівачами, які працюють на твердому паливі | л/добу/особу | 170 | м3/добу | 3496,8 | 594,5 |
| Полив території | л/добу/м2\* | 3 | м3/добу | 5070 | 15,5 |
| ВСЬОГО питної якості |  |  |  |  | 610,0 |
| ***Каналізування*** |  |  |  |  |  |
| з водопроводом, каналізацією і ваннами з водопідігрівачами, які працюють на твердому паливі | л/добу/особу | 170 | м3/добу | 3496,8 | 595,0 |
| ВСЬОГО питної якості |  |  |  |  | 595,0 |
| ***Теплозабезпечення*** |  |  |  |  |  |
| Житло | Вт /м2 | 93 | МВт /рік | 93000 | 8,6 |
| Дошкільні та навчальні дитячі заклади | Вт /м2 | 76 | МВт /рік | 12000 | 0,9 |
| ВСЬОГО |  |  |  | - | 9,6 |
| ***Електропостачання*** |  |  |  |  |  |
| Житла обладнані стаціонарними електроплитами з кондиціонерами | кВт-годин/особа/рік | 2400 | МВт | 3496,8 | 8392,0 |
| ВСЬОГО |  |  |  |  | 8392,0 |

***Розрахунок проектного інженерного забезпечення***

***Водозабезпечення***

Існуюче водозапезпечення – 610,0 м3/добу.

Проектне водозапезпечення:

АЗС - 1,3 м3/добу;

Автомийка – 1,3 м3/добу;

Громадська будівля (№13 за експлікацією див. графічну частину) – 0,5 м3/добу;

Лікарня (згідно завдання на проектування) - 100 м3/добу.

Отже, 610+1,3+1,3+0,5+100=713,1 м3/добу.

\*На потреби пожежогасіння згідно ДБН В.2.5-74:2013 система централізованого водопроводу повинна забезпечувати гасіння однієї розрахункової пожежі з витратою води 10 л/с.

***Каналізація***

Існуюче каналізування – 595,0 м3/добу.

Проектне каналізування:

АЗС - 1,3 м3/добу;

Автомийка – 1,3 м3/добу;

Громадська будівля (№13 за експлікацією див. графічну частину) – 0,5 м3/добу;

Лікарня (згідно завдання на проектування) - 90 м3/добу.

Отже, 595+1,3+1,3+0,5+90=688,1 м3/добу.

***Теплопостачання***

* Багатоквартирна та громадської забудова – від існуючих загальноміських мереж;
* АЗС, мийка, громадська будівля (№13 за експлікацією) – від індивідуальних пристроїв на еклектиці, твердому паливі та альтернативних видах енергії;
* Лікарня – від котельні на території лікарні на газу.

Існуюче теплопостачання – 9,6 Гкал/год.

Проектне теплопостачання:

Лікарня (згідно завдання на проектування) – 3,9 Гкал/год.

Отже, 9,6+3,9=13,5 Гкал/год.

***Електропостачання***

Зійснюється від існуючих мереж.

Існуюче електропостачання – 8392,0 МВт/рік.

Проектне електропостачання:

АЗС – 2,2 МВт/рік;

Автомийка – 2,2 МВт/рік;

Громадська будівля (№13 за експлікацією див. графічну частину) – 1,3 МВт/рік;

Лікарня (згідно завдання на проектування) – 7,2 МВт/рік.

Отже, 8392+2,2+2,2+1,3+7,2=8404,9 МВт/рік.

***Сміттєвидалення*** – здійснюється на існуючий полігон твердих побутових відходів, згідно договору на вивіз ТПВ.

# 12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М 1:2000 з січенням рельєфу горизонталями через 1 м. На схемі приведені напрямки та величини проектованих ухилів вулиць і проїздів, а також проектовані та існуючи відмітки по осі проїзної частини вулиць і проїздів на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю.

# 13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИОРІЇ

На території даного мікрорайону запроектовано сквер площею 1,31 га. Сквер запроектовано між ділянкою лікарні та існуючої багатоквартирної забудови. В сквері передбачаються спортивні майданчики та майданчики для дітей.

Згідно діючих будівельних норм, озеленення території лікарні прийнято площею 6,5 га. Сюди входять паркові зони для відвідувачів та пацієнтів (0,88 га).

# 13. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

При проектуванні житлової забудови враховані екологічні вимоги до планування території населеного пункту, спрямовані на виключення несприятливого впливу негативних факторів на здоров'я людини та навколишнє природне середовище. Суб'єкти містобудівної діяльності повинні дотримуватися встановлених екологічним законодавством і нормативно-технічними документами вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Для формування повноцінного середовища передбачено:

Транспортне комплексне інженерне забезпечення забудови, інженерне підготовлення території для забудови шляхом вертикального планування. Передбачено організований відвід стічних вод. Стаціонарних джерел викидів, які потребують спеціалізованих заходів захисту, в межах забудови немає.

Для зменшення викидів шкідливих речовин у повітря від автотранспорту, який є основним фактором забруднення атмосферного повітря, передбачено створення комфортних умов руху: будівництво доріг з твердим покриттям, дорожня розмітка та встановлення знаків, освітлення проїзної частини.

Через територію під забудову заборонено рух вантажного транспорту.

Процедура стратегічної екологічної оцінки не проводилась, оскільки об’єктів, що входять до першої або другої категорії небезпеки згідно ЗУ «Про оцінку на довкілля». Косплексна стратегічна екологічна оцінка буде проведени при коригуванні Генерального плану міста Сєвєродонецьк.

# 14. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ

Для забезпечення цивільного захисту населення кварталу проектування передбачено ряд наступних заходів:

***А) Укриття людей*** - передбачати пристосування споруд подвійного призначення, а саме: наземні, або підземні споруди що можуть бути використані за основним функціональним призначенням і для захисту людей та найпростіші укриття - цокольні або підвальні приміщення, що знижують комбіноване ураження людей від небезпечних наслідків надзвичайних ситуацій в проектованій забудові в межах ДПТ відповідно до вимог ДБН В.1.2-4-2006, ДБН В.2.2-5-97 та ДБН В.2.2-5-97 (Додаток 1) та Кодексу Цивільного захисту України.

Термін пристосування підвальних приміщень для укриття населення (приведення у готовність) передбачити 24 години. Проектом ДПТ передбачено підвальні приміщення в кожному будинку у випадку надзвичайних ситуацій . Дані підвальні приміщення можуть бути пристосовані і використовуватись як найпростіші укриття населення. Площі підвальних приміщень які можуть бути пристосовані для укриття визначається з розрахунку не менше 2 кв.м. на мешканця будинку.

Відповідно під кожним будинком повинно бути підвальне приміщення площею не менше 5 кв.м.; У випадку відсутності в будинку підвальних приміщень, які можна пристосувати під місце укриття на території присадибної ділянки на відстані не менше 10 м від будинку на території без твердого покриття споруджуються найпростіші укриття – щілини.

- місцем збору евакуйованого населення кварталу проектування може передбачатись відкритий простір в північній частині території ДПТ. Кінцеве місце евакуації населення визначається відповідним розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.

- шляхи евакуації та система оповіщення населення плануються на весь населений пункт у відповідному розділі ІТЗ ЦЗ генерального плану населеного пункту.

Б) Оповіщення людей

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Оповіщення людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту м. Сєвєродонецька та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу.

Місця встановлення сирен оповіщення визначаються розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.

У місцях масового перебування людей пропонується встановити гучномовці, під‘єднані до централізованої системи оповіщення на випадок надзвичайних ситуацій.

В) Протипожежне водопостачання

- Протипожежне водопостачання організовується та здійснюється у відповідності до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проектування».

На наступних стадіях проектування слід звернути увагу на дотримання вимог ДБН щодо протипожежних відстаней між житловими громадськими, господарськими будівлями (додаток 1.1 ДБН 360-92\*\*), нормативних відстаней до охоронних зон, обов’язкового влаштування систем блискавкозахисту тощо.

Згідно вимоги діючих ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» (ІТЗ ЦЗ) генерального плану міста. Даний розділ виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього. Рішення ІТЗ ЦЗ для даного кварталу будуть розроблені у складі розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану.

# 15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 10 РОКІВ

Проектом передбачена етапність забудови даного мікрорайону.

1етап з розрахунку на 3 роки:

* Побудувати вулично-транспортну мережу в даному мікрорайоні.
* Прокладка каналізаційних мереж.
* Будівництво трансформаторних підстанцій та основних мереж електропостачання.
* Прокладка газових мереж низького тиску до котельні лікарні.
* Розподіл та відведення земельних ділянок відповідно до чинного законодавства.

Другий етап до 7 років передбачає:

* Проектування та виконання проекту скверу .
* Забудова громадської зони мікрорайону відповідно до окремих проектів.

#

# 16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

* Завдання на розроблення;
* Викопіювання з «Генерального плану м. Сєвєродонецьк»,
* Топо-геодезична зйомка М1:2000;
* Розпорядження військово-цивільної адміністрації міста Сєвєродонецьк Луганської області №1148 від 3 грудня 2020 р.

Проект виконано згідно вимог чинного законодавства і нормативних документів:

* Конституція України;
* Земельний кодекс України;
* Кодекс України про надра;
* Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";
* ДБН Б. 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
* ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування та забудова територій";
* ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
* Основні санітарні правила забезпечення санітарної безпеки України;
* ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
* ДСН 3077-84 «Санітарні норми допустимого шуму у приміщеннях житлових та громадських та на території житлової забудови»;
* ДБН В.1.2-10-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Захист від шуму»;
* Інших нормативних документів.

# 17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Назва показників** | **Одиниця виміру** | **Значення показників** |
|
| **Існує** | **Проект** |
|
| **Територія** |
| Площа території всього, у тому числі: | га / % | 24,7 / 100 | 24,7 / 100 |
| *Багатоквартирна забудова* | *га / %* | *5,85 / 24* | *5,85 / 24* |
| *Присадибні ділянки* | *га / %* | *1,53 / 6* | *-* |
| *Транспортна інфраструктура* | *га / %* | *2,97 /12* | *3,32 / 13* |
| *Інженерна інфраструктура* | *га / %* | *0,05 / 0,2* | *0,05 / 0,2* |
| *Громадська забудова* | *га / %* | *7,86 / 31,8* | *14,18 / 56,8* |
| *Озеленення загального призначення* | *га / %* | *6,43 / 26* | *1,3 / 6* |
| Чисельність населення | тис. осіб | 3,497 | 3,497 |
| Щільність населення | люд / га | 141,3 | 141,3 |
| Середня житлова забезпеченність | м2 / люд | 26,6 | 26,6 |
| **Установи та підприємтсва обслуговування** |
| Дошкільні навчальні заклади | місць | 256 | 256 |
| Лікарня | га | - | 10,86 |
| Кількість паркомісць лікарні | маш/місце | - | 110 |
| Озеленення лікарні | га / % | - | 6,5 / 60 |
| Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів | маш/місце | 100 | 140 |
| Відкриті автостоянки для постійного/тимчасового зберігання легкових автомобілів | маш/місце | 540 | 554 |
| **Інженерне обладнання** |
| Водопостачання | м3/добу | 610,0 | 713,1 |
| Каналізація | м3/добу | 595,0 | 688,1 |
| Електропостачання | МВт/рік | 8392,0 | 8404,9 |
| Теплопостачання | Гкал/год | 9,6 | 13,5 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

# 18. ДОДАТКИ

1. Розпорядження військово-цивільної адміністрації міста Сєвєродонецьк Луганської області №1148 від 3 грудня 2020 р.
2. Завдання на проектування
3. Містобудівні умови та обмеження. Проект
4. Зменшені Графічні матеріали