

ІП «СПЕЦПРОЕКТ»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ В межах земельної ділянки кадастровий номер 5610700000:01:010:0106 по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш).

Загальна пояснювальна записка

Том 1

Директор



А.А. Бідзіля

м.Київ 2017

**Авторський колектив
і учасники розробки проекту**

[illegible]

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка (стор.)
	Зміст	3
	Підтвердження ГАПа	4
	Кваліфікаційний сертифікат	5
	Лист замовлення на проектування	6
	Завдання на проектування	7-8
	ТЕП	9
	Копія рішення Кузнецовської міської ради №177 від 12.09.2016 р.	10
	Вихідні дані на проектування	11-21
Частина 1	Пояснювальна записка	
Розділ 1	Підстава для проектування	22
Розділ 2	Містобудівні і природні умови	22
Розділ 3	Архітектурно-планувальні рішення	23-24
Розділ 4	Інженерне забезпечення	25
3.0	Загальні положення	25
3.1	Водопостачання	25
3.2	Каналізація зливової	25
3.3	Теплопостачання	25
3.4	Електропостачання	25
	Перелік нормативних документів	26
Частина 2	Графічні матеріали	

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАПа

Проектна документація "Детальний план території в межах земельної ділянки кадастровий номер 5610700000:01:010:0106 по вул.Правики, м.Кузнецовськ (Вараш).", розроблена в відповідності до діючих норм та правил.

Головний архітектор проекту  Бідзіля А.Я.

ПЛ- 177/12 - 2017

Зм.	Кільк	Арх. Недоф. Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП	Бідзіля	Регістраційний № 3094	Андрій Яношів	РП	1	1
Підтвердження ГАПа				Приватне підприємство "СПЕЦПРОЕКТ"		

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№003268

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що

Бідзіля Андрощ Яношович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від _____ № _____
(рішенням відповідної _____ секції Комісії
від _____ 13.07.2016 № 8-16 _____, затвердженим президією
Комісії 14.07.2016 № 54-А _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб _____ 14 липня 20 16 року
за № 3268 _____.

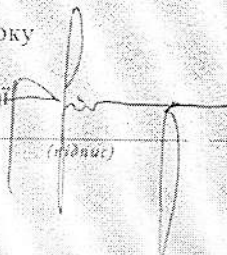
Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: _____

Розроблення містобудівної документації _____

Дата видачі _____ 15 липня 20 16 року

Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії




(підпис)

Білоус Сергій Ярославович

(прізвище, ім'я, по батькові)

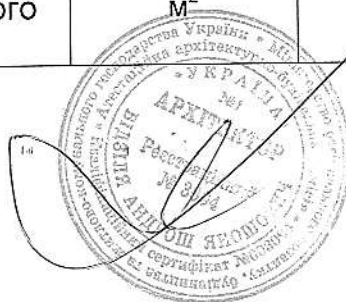


Техніко-економічні показники

**Торгово-офісний центр з житловими приміщеннями на верхніх поверхах
на вул. Правика в м. Кузнецовськ Рівненської області
(Нове будівництво)**

№ п/п	Показники	Одиниці виміру	Величини
			в одиницях виміру проектні
1	2	3	5
1	Площа забудови	м ²	1525,00
2	Поверховість	поверх	9
3	Умовна висота будинку	м	25,5
4	Загальна площа будинку	м ²	11517,0
5	Житлова площа квартир	м ²	3018,30
6	Площа квартир	м ²	6320,10
7	Загальна площа квартир	м ²	6631,20
8	Загальний будівельний об'єм	м ³	35404,50
9	Кількість квартир	шт.	128
	в тому числі:		
	-1-кімнатних	шт.	86
	-2-кімнатних	шт.	34
	-3-кімнатних	шт.	8
10	Загальна площа торгово-офісних приміщень	м ²	1503,00
11	Загальна площа інженерних приміщень	м ²	110,20
12	Загальна площа технічних приміщень (гаражі)	м ²	265,25
13	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень загального користування	м ²	899,20

Склав



А.Бідзіля



УКРАЇНА
КУЗНЕЦОВСЬКА МІСЬКА РАДА
РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
Р І Ш Е Н Н Я

12 вересня 2016 року

№ 177

Про розробку проекту детального плану
території в межах земельної ділянки
кадастровий номер 5610700000:01:010:0106
по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш)

Розглянувши звернення ФОП Ковальчука Валентина Володимировича, відповідно до ст.2, ст.19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п.6. ст.31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет міської ради

ВИРІШИВ:

1. Доручити відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету Кузнецовської міської ради забезпечити розробку проекту детального плану території в межах земельної ділянки (кадастровий номер 5610700000:01:010:0106) по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш), залучивши кошти з інших джерел, не заборонених законом, відповідно до п.4 ст.10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

2. Зобов'язати відділ містобудування та архітектури:

2.1. Визначити склад, зміст, порядок розробки та затвердження проекту детального плану території в межах земельної ділянки (кадастровий номер 5610700000:01:010:0106) по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш).

2.2. Після розробки проекту детального плану території відповідно до чинного законодавства внести його на обговорення громадськості та на розгляд виконавчого комітету міської ради.

2.3. Після затвердження виконавчим комітетом міської ради містобудівної документації оприлюднити її зміст в засобах масової інформації.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів міської ради відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

Міський голова

С.Анощенко



**Склад, зміст та порядок розробки
детального плану території в межах
земельної ділянки (кадастровий номер
5610700000:01:010:0106) по
вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш)**

1. Підстава для проектування: рішення виконавчого комітету Кузнецовської міської ради №177 від "12" вересня 2016р. «Про розробку проекту детального плану території в межах земельної ділянки кадастровий номер 5610700000:01:010:0106 по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш)».
2. Замовник розроблення детального плану: Виконавчий комітет Кузнецовської міської ради
3. Розробник детального плану: ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "СПЕЦПРОЕКТ" (код ЄДРПОУ 32825649).
4. Термін виконання детального плану території: згідно умов договору.
5. Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи: - один етап.
6. Термін першого та розрахункового етапів проекту: проект детального плану розробити в один етап.

7. Мета розроблення детального плану:

- уточнення положень генерального плану та плану зонування території міста у зв'язку з нагальною потребою в узгодженні намірів забудовників з існуючим законодавством та забезпечені нормативного і безперервного функціонування підприємств, установ та організацій в південній частині міста;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови (в т.ч. висотність забудови);
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
- комплексного благоустрою і озеленення.

8. Графічні матеріали із зазначенням масштабу: необхідно розробити та представити на розгляд виконавчих органів міської ради (у встановленому законом порядку) відкориговані графічні матеріали виконані на оновленій топографо-геодезичній зйомці М 1:500.

Склад графічної частини детального плану:

- схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту – М 1:5000;
- план існуючого використання території – М 1:500;
- схема планувальних обмежень – М 1:500;
- проектний план – М 1:500;
- план «червоних» ліній – М 1:500;
- схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору – М 1:500;
- схема інженерної підготовки території та вертикального планування – М 1:500
- проект розподілу територій.

9. Склад текстових матеріалів: пояснююча записка, яка включає наступні розділи:

- перелік матеріалів детального плану території (склад проекту);
- стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов;
- стисла історична довідка (за потреби);
- оцінка існуючої ситуації стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень;
- розподіл територій за функціональним призначенням, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність);
- характеристика видів використання території;

- пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій;
- основні принципи планувально-просторової організації території;
- вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення автостоянок;
- інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд;
- інженерна підготовка та інженерний захист території;
- комплексний благоустрій та озеленення території;
- містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища;
- перелік вихідних даних;
- техніко-економічні показники, у т.ч. прогностичні показники відповідно до етапів реалізації генерального плану;

10. Перелік основних техніко-економічних показників – ДБН Б.1.1-14.2012 «Склад та зміст детального плану території» додаток В (довідковий) таблиця В1.

11. Основні вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів:

- врахувати вимоги генерального плану та плану зонування території м. Кузнецовськ (Вараш);
- врахувати межі «червоних» ліній вулиць Правика і Ринкова у м.Кузнецовськ (Вараш);
- детальний план території розробити відповідно до ДБН Б.1.1-14.2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- проектні роботи виконувати на оновленій топографо-геодезичній зйомці в М 1:500 на основі технічних умов власників усіх підземних комунікацій в даному районі;

12. Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні – відсутні.

13. Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником:

- рішення виконавчого комітету Кузнецовської міської ради №177 від “12” вересня 2016р. «Про розробку проекту детального плану території в межах земельної ділянки кадастровий номер 5610700000:01:010:0106 по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш);
- вкопійовання з схематичного креслення генерального плану міста;
- вкопійовання з земельного кадастру;
- вкопійовання зі схеми зонування території міста. М1:5000;
- вкопійовання зі схеми зонування території міста планувальні обмеження. М1:5000.

14. Необхідність попереднього розгляду замовником детального плану – надати на розгляд архітектурно-містобудівної ради відповідні графічні та демонстраційні матеріали.

15. Вимоги щодо забезпечення державних інтересів – враховані при розробці Генерального плану міста

16. Вимоги з цивільної оборони - відсутні.

17. Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів – відсутні.

18. Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення – не вимагаються.

19. Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях – JPEG, TIF.

20. Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій – JPEG, TIF.

21. Додаткові вимоги – відсутні.

Начальник відділу містобудування
та архітектури



Н.Колесінська

Головний інженер



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ "ДІПРОМІСТО" ІМЕНІ Ю.М.БІЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

Е№ ISO 9001:2008

Реєстраційний номер:

01.467.804

Прим. 1

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ) М. КУЗНЕЦОВСЬК РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА КНИГА 2

Замовник: Виконавчий комітет Кузнецовської міської ради
Договір №721-11-2015 від 05.06. 2015 р.

Директор

І.І. Шпилевський

Начальник АПУ

В.О. Токар

Начальник АПМ-5

Т.В. Губенко

Головний архітектор проекту

Д.В. Купрієнко

Головний економіст проекту

І.Г. Волобой

Начальник відділу НМЗМП

А.О. Економов

Київ - 2015 р.

середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	населення». ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» п. 4.20.
---	---

1.2. Зона громадсько-ділова районного значення Г-2-І

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Г-2-І

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; згідно профільних ДБН за типом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; згідно профільних ДБН за типом об'єкту, але не більше 60%.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Для сільбищних територій у Зоні Г-1-ІІ щільність визначається згідно ДБН 360-92** п.3.7, але не більше 210 люд/га
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	ДБН 360-92** п.3.14 та передпроектних розробок; та згідно профільних ДБН за типом об'єкту.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Згідно креслень: - Схеми зонування території. Планувальні обмеження.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** п.3.13, додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронювані зони інженерних	Згідно ДБН 360-92** п.п. 8.1-8.60,

	комунікацій	додаток 8.1, 8.2; з профільно-нормативною документацією; згідно передпроектних розробок.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92**; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; згідно профільних ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92** п.п 7.27-7.51; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; згідно передпроектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п 7.51, таблиця 7.6 (зміна 4) ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно режимів в охоронних зонах об'єктів культурної спадщини, які внесено у державний реєстр нерухомих пам'яток історії та культури, ЗУ «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III та ДБН Б.2.2-3-2012.
15.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» п. 4.20.

1.3. Зона громадсько-ділова районного значення Г-2-П

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Г-2-П.

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів
----	----------------------------	---



МІНІСТЕРСТВО ЕНЕРГЕТИКИ ТА ВУГІЛЬНОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ УКРАЇНИ

ЕНЕРГОАТОМ

НАЦІОНАЛЬНА АТОМНА
ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

Відокремлений підрозділ

Рівненська АЕС



№ 132/8654 від 12.10 2016 р.
на № _____ від _____ 201_ р.

Про погодження проведення
проектувальних та будівельних
робіт

Україна, 34400, м. Вараш, Рівненська обл.
Тел.: (03636) 64-1-74; 64-3-49; факс: 2-23-14

Р/р 260023181737 в РОУ ВАТ «Державний
ощадний банк України» м. Рівне
МФО 333368, код ЄДРПОУ 05425046

Фізичній особі-підприємцю

Ковальчуку В. В.

м-н Будівельників, 32, корп.2, кв. 8
м. Вараш, 34400

Шановний Валентин Володимирович!

Повідомляю, що ВП РАЕС погоджує проведення проектувальних (в т.ч. розробка
детального плану території) та будівельних робіт на земельній ділянці по вул. Правика у м. Вараш.
кадастровий номер 5610700000:01:010:0106 пл.0.4190га за умови, що висота будівлі не буде
перевищувати 30 (тридцяти) метрів.

З повагою

Генеральний директор

П. Я. Павлишин

ІЛІАРБ

Салагаєв О. А.
64-3-54
ІРБ

АКТ
перенесення в натуру (на місцевість) меж зон обмежень (обтяжень)
та сервітутів

м.Вараш

03 09 2017 року

Ми, що нижче підписалися:

- 1 Власник/користувач земельної ділянки – гр.Ковальчук В.В.
2. ФОП, сертифікований інженер-землевпорядник - Книшук Н.О.,

у присутності:

1. Заступника начальника цеху радіаційної безпеки ВП РАЕС - Романенко О.М.

склали цей акт про таке:

1. Через земельну ділянку за кадастровим N **5610700000:01:010:0106**, яка знаходиться: вул. Правика, м.Вараш Рівненської області, площею 0,4190га, наданої в оренду гр. Ковальчуку Валентину Володимировичу для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (код цвзд 03.07) проходять межі:

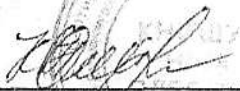
Розміри та місцезнаходження зони обмеження показані на плані меж зон обмежень, що додається.

Акт складений у трьох примірниках.

Виконавець робіт:

Фізична особа- підприємець
Інженер-землевпорядник




Книшук Н.О.

З проходженням зони обмеження ознайомлена(ий)

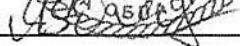
Землевласник / землекористувач :

Фізична особа-підприємець

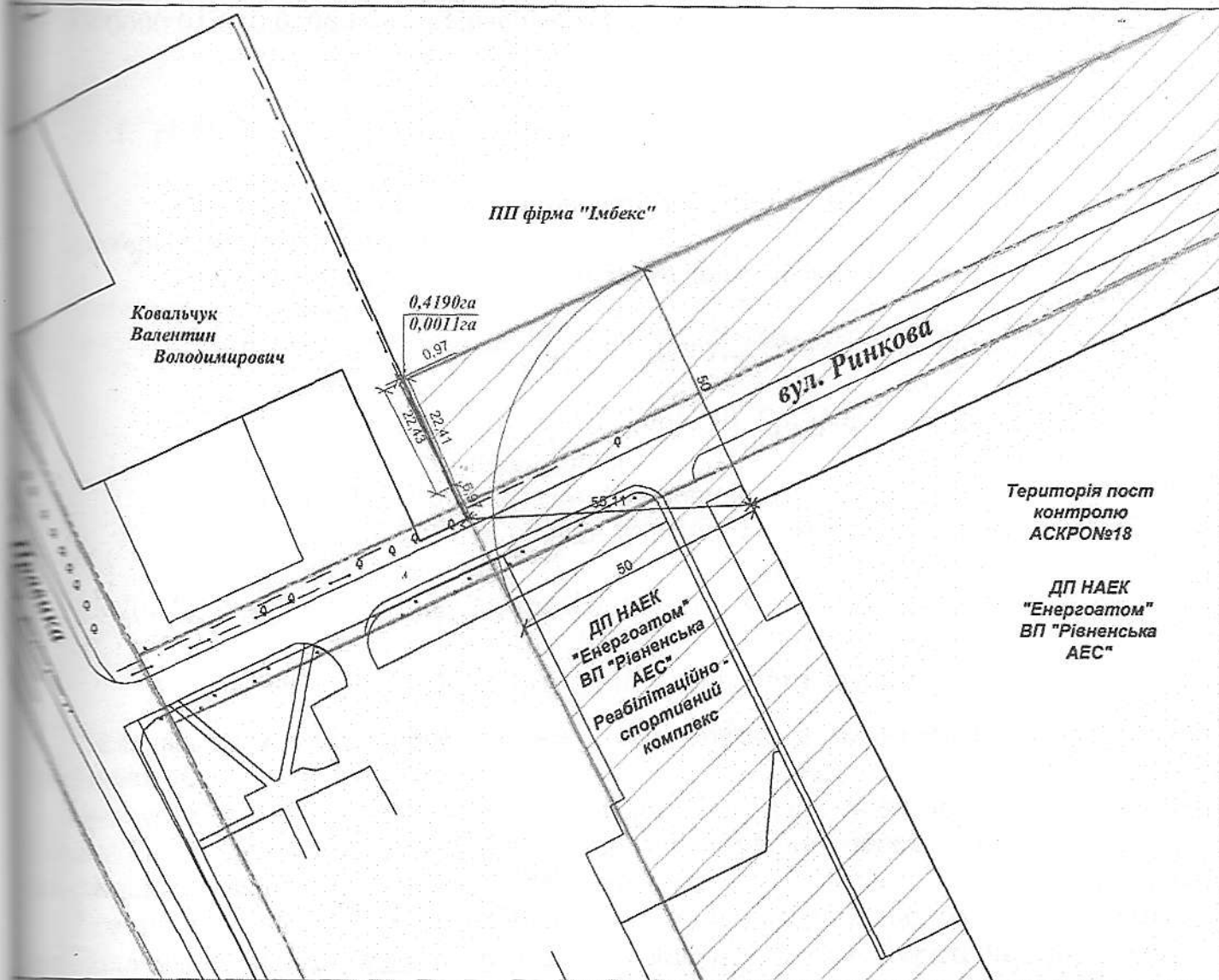


Ковальчук В.В.

Заступник начальника цеху
радіаційної безпеки ВП РАЕС


Романенко О.М.

ПЛАН МЕЖ ЗОНИ ОБМЕЖЕННЯ
земельної ділянки за кадастровим номером
5610700000:01:010:0106,
що знаходиться по вул.Правика в м.Вараш Рівненської області



Умовні позначення:

-  земельна ділянка, яка знаходиться в оренді у гр. Ковальчука Валентина Володимировича
-  земельна ділянка ДП НАЕК "Енергоатом" (під постом контролю АСКРО №18)
-  зона обмеження
-  частина земельної ділянки, на якій встановлено обмеження
-  50 радіус дії обмеження
-  0.4190 загальна площа земельної ділянки
-  0.0011 площа частини земельної ділянки, на якій встановлено обмеження
-  червона лінія

виконавчий інженер-землевпорядник, ФОП

користувач: ФОП

начальник цеху радіаційної безпеки ВП РАЕС



Книшук Н.О.

Ковальчук В.В.

Романенко О.М.

ЧАСТИНА І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

Розділ 1. Підстава для проектування.

Детальний план території в межах земельної ділянки кадастровий номер 10700000:01:010:0106 по вул.Правика, м.Кузнецовськ (Вараш).

1. рішення №177 від 12 вересня 2016 р.;

Проект розроблений у відповідності з діючими інструктивними матеріалами і документами:

- ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів»;

ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі

Розділ 2. Містобудівні і природні умови

Земельні ділянки, що проектується розташована в м.Кузнецовськ (Вараш) по вул.Правика.

Проектом передбачається розвивати житлову зону в існуючих межах населеного пункту. Пропонується зберегти існуючу дорожньо-вуличну мережу, доповнити її, максимально зберегти планувальну структуру села.

Територія передбачає в основному торгово-офісний центр з житловими приміщеннями на верхніх поверхах з облаштуванням території, дитячими майданчиками та парковками.

Поверхня території рівнинна. Клімат помірно-континентальний з м'якою зимою і теплим літом.

Основні кліматичні показники проводяться по спостереженнях метеостанції м.Кузнецовськ. Середньорічна температура повітря складає 6,9 ° С, середньоліпнева – 18,5 ° С, середньосічнева – -5,4 ° С. Абсолютна мінімальна температура самої холодної п'ятиденки -21 ° С.

Продовжуваність опалювального періоду – 191 день при середній температурі -0,5 ° С.

Середня продовжуваність безморозного періоду – 163 дні, найбільша – 196 днів.

Середня сума опадів становить 551 мм, з них: в теплий період року (IV – X місяці) випадає 391 мм, в холодний (XI-III місяці) – 160 мм.

Продовжуваність періоду зі сніговим покривом – 85 днів.

Середня з максимальних за зиму глибин промерзання поверхні – 56 см, найбільша – 82 см.

Переважаючими напрямками вітру в теплий період являються західні (25 %), а в холодний – західні (23,2 %) та південно-східні (18,6 %) напрямки.

По природно-кліматичних показниках дана територія відноситься до II будівельно-кліматичного району.

Розділ 2. Архітектурно-планувальні рішення

При розробці детального плану території використовувалися графічні матеріали:

- детальний план території – основне креслення (М 1:500);
- схема планувальних обмежень (М 1:500);
- план червоних ліній (М 1:500);
- схема організації руху транспорту і пішоходів (М 1:500);
- схема магістральних інженерних мереж тт. споруд (М 1:500).

Функціональне зонування

При розробці функціонального зонування та архітектурно-планувальної структури враховувались архітектурно-планувальні вимоги забудови міста з врахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних та демографічних вимог.

Функціональне зонування:

- житлова забудова;
- зона озеленення.
- паркова;

Функціональне зонування в значній мірі залежало від вимог інсоляції та шумозахисту, від основних напрямків пішохідних доріжок до найближчих транспортних артерій та громадських споруд.

Пішохідно-транспортні шляхи

Пішохідно-транспортне обслуговування вирішено системою кільцевих проїздів.

Ширина проїздів прийнята:

- вулиця загальноміського значення – 15 м;
- міські проїзди – 7,5 м;
- житлові проїзди – 5,5 м та 3,5 м;
- пішохідні тротуари – 1,5 м – 3 м.

Передбачаються під'їзди до будинку з місцями для автопарковки. Пішохідні зв'язки даного району вирішені як єдина система.

Об'ємно-просторова композиція

Архітектурно-просторова композиція території передбачає формування зовнішніх і внутрішніх ансамблів вздовж основних пішохідних та транспортних вузлів. Пропонується будівництво торгово-офісного центру з житловими приміщеннями у верхніх поверхах.

Основні композиційні прийоми обумовлені конкретними особливостями: конфігурацією території, рельєфом, примикаючими об'єктами, будівельними умовами.

При проектуванні враховувалось:

- ділення всієї забудови на компактні групи;

Інсоляція та заходи по боротьбі з шумом

Будівлі орієнтована на різні сторони світу, виходячи з того, що в розробці буде враховано їх нормативну інсоляцію.

Допустимий рівень шуму на території становить 55 дБА.

Озеленення

Озеленення є складовою частиною прийнятої об'ємно-просторової композиції даної території.

Помірно-континентальний клімат з м'якою зимою і теплим літом, родючі ґрунти, сприятливі для вирощування дерев і кущів, дозволяють використати широкий асортимент порід.

Співвідношення проекції крон дерев і кущів та відкритих просторів приймається 60 % і 40 %.

Організація рельєфу

В основу розпланування рельєфу покладено принцип мінімальної підсипки привозного ґрунту і збереження існуючого рельєфу.

Всі проєктовані поздовжні ухили в проїздах мають нормативну величину. Поперечний профіль проїздів приймається однокатний та двоскатний з ухилом 2 %.

Проїзди запроектовані з асфальтобетонним покриттям та покриттям з бетонної бруківки; а тротуари та майданчики – з бетонної тротуарної плитки.

Відкоси одерновуються і засіваються насінням трав з ґрунтово-скріплюючою кореневою системою.

Розділ 3. Інженерне забезпечення

3.0. Загальні положення

Даний розділ проекту розроблений на основі:

- а) генерального плану, схеми вертикального планування.

3.1. Водопостачання

Згідно вихідних даних на проектування водопостачання.

3.2. Каналізація зливово

Згідно технічних умов.

3.3. Теплопостачання

Згідно технічних умов.

3.4. Електропостачання

Проектом електропостачання території передбачено будівництво ТП закритого типу.

**Перелік нормативних документів, на основі
яких розроблена проектна документація**

ДБН 360-92*	Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.
Система норм та правил зниження рівня іонізуючих випромінювань природних радіонуклідів в будівництві:	
ДБН В.1.4-0.01-97	Основні положення
ДБН В.1.4-2.01-97	Радіаційний контроль будівельних матеріалів та об'єктів будівництва
ДБН В.2.2-9-99	Громадські будинки і споруди
ДБН В.2.5-20-2001	Газопостачання
СНиП 2.01.01-82	Строительная климатология и геофизика
ДБН В.2.5-28-2006	Природне і штучне освітлення
СниП II-22-81	Каменные и армокаменные конструкции
СниП II-23-81*	Стальные конструкции
СниП II-25-80	Деревянные конструкции
ДБН В.1.1-7-2002	Захист від пожежі. Пожежна безпека об'єктів будівництва
ДБН В.1.2-2:2006	Навантаження і впливи
СниП 2.02.01-83	Основания зданий и сооружений
СниП 2.03.01-84*	Бетонные и железобетонные конструкции
СниП 2.04.01-85	Внутренний водопровод и канализация зданий
СниП 2.04.05-91	Отопление, вентиляция и кондиционирование
СниП 2.04.02-84	Водоснабжение. Наружные сети и сооружения
СниП 2.04.03-85	Канализация. Наружные сети и сооружения
ДБН В.2.5-23-2003	Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення
ВСН 60-89	Устройство систем, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий
ДБН Б.1.1-14:2012	Склад та зміст детального плану території

Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення)

Ділянка відноситься до зони Г-2-1 (згідно схеми зонування міста) – зона громадсько-ділова (районного значення).

Зона виділена для забезпечення умов формування системи громадських центрів періодичного обслуговування. Призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових зонах.

Переважний вид використання :

1. Будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщення на нижніх поверхах об'єкти ділового, культурного, комерційного використання.
2. Окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення містобудівної документації.
3. Інженерна інфраструктура для повноцінного функціонування об'єктів.
4. Майданчики для обслуговування населення.

Супутні види використання – заклади культури та мистецтва, об'єкти громадського харчування (кафе, ресторани, бари, їдальні тощо), заклади торгівлі, споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування в зоні об'єктів, малі архітектурні форми, провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

Допустимий вид використання – споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування зони, гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів за умови розміщення вздовж магістральних вулиць, громадські вбиральні, тимчасові споруди.

Рекомендовані техніко-економічні показники:

- 1 пов. – об'єкти комерційного призначення
2-9 пов. – житло
Проектні будівлі – 9 пов.
Ступінь вогнестійкості – II

ТЕП проектного об'єкту

- 1-кімнатних – 86 шт.
2-кімнатних – 34 шт.
3-кімнатних – 8 шт.
Загальна площа квартир: – 6631.20 кв.м.
Загальна площа комерц.приміщень: 1768.25 кв.м.

Загальні ТЕП території

(з врахуванням попередньо запроектованої будівлі)

1. Населення – 250 осіб
2. Квартири – 128 шт.
3. Мінімальна розрахункова площа ділянки для будівництва будинку (без розміщення на ній дитячих дошкільних установ і підприємств обслуговування, гаражів що належать громадянам, фізкультурних і спортивних споруд) прийнято відповідно до кількості мешканців – не менше як 12,2 -12,0 м²/людину для 9-12 поверхів (ДБН 360-92**, п.3,8*, примітка 1). Проектна складає 16,7 м²/людину, при кількості жителів 250 чол. та площі ділянки – 4190 м² (4190 м² / 250 чол. = 16,7 м²/люд.).

Розрахунок майданчиків (згідно ДБН 360-92**Табл. 3.2.):

1. Ігровий майданчик для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку: $70 \cdot 0,7 = 49$ (проектна S = 49 кв.м.);
2. Майданчик для відпочинку дорослого населення: $250 \cdot 0,1 = 25$ кв.м. (проектна S = 25.0 кв.м.);
3. Майданчик для занять фізкультурою: $250 \cdot 0,2 = 50$ кв.м. (проектна S = 50 кв.м.);
4. Майданчик для господарських цілей: $250 \cdot 0,3 = 75$ кв.м. (проектна S = 75 кв.м.);

5. Розрахункова кількість машино-місць на стоянках для постійного зберігання легкових автомобілів, що належать мешканцям будинку, складає (згідно вимог ДБН 360-92**, зміна 4, табл. 7.4а, п.3): - для 1-кімнатних квартир $86 \times 0,5 = 43$ м.м.
- для 2-х, 3-х кімнатах квартир $(34+8) \times 0,8 = 34$ м.м.

Розрахункова кількість машино-місць на стоянках при будинку для тимчасового зберігання автомобілів складає, згідно вищезгаданих норм – $128 \times 0,1 = 13$ м.м.

Розрахункова кількість машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів працівників та відвідувачів торгово-офісних приміщень складає (згідно вимог ДБН 360-92**, зміна 4, табл. 7.6, п.2, п.4) - 20 машино-місць.

Загальна кількість машино-місць – 110, по проекту – 33 машино-місця в межах ділянки проєктованого будинку (для тимчасового зберігання автомобілів мешканців будинку, а також для тимчасового зберігання автомобілів працівників та відвідувачів торгово-офісних приміщень). Згідно п.7.46, 7.47 ДБН 360-92** решта парковочних місць (77 м.м. для постійного зберігання легкових автомобілів, що належать мешканцям будинку) розташовується за межами земельної ділянки на території, спеціально облаштованих паркінгах в межах пішохідної доступності, а саме – територія автостоянки та територія гаражів, які межують з проєктною земельною ділянкою.

Містобудівні умови та обмеження (рекомендовані):

1. Гранично допустима висота будівель 30,00м.;
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки 47.0 % (згідно ДПТ);
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) 250 люд/год;
4. Відстань від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: 10 м. до червоної лінії.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони) **відсутні**;
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень" додаток 3.1., табл.1;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень" табл. 8,5а* та додаток 8.1., табл. 1: 5-метрова охоронна зона від водопроводу, 5-метрова охоронна зона від каналізації;
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" виконати інженерно-геологічні вишукування на ділянці забудови згідно діючих норм;
9. Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою) передбачити комплекс благоустрою земельної ділянки з урахуванням прилеглої території.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку – заїзд на ділянку передбачити з вулиці.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту відповідно до ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень" табл.7.6;
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини – відсутні.
13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення згідно ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення" влаштувати пандус з нормативним ухилом.

Основні принципи планувально-просторової організації території

Детальний план території розроблений на основі геодезичної зйомки у масштабі 1:500.

Габаритні розміри торгово-офісного центру з житловими приміщеннями у верхніх поверхах 11.63×9.65 м.

Запроектовано в'їзди-виїзди на територію з житлових вулиць кварталу. Всі внутрішні проїзди на території сплановані для оптимального функціонування запроектованого об'єкту з врахуванням вимог ДБН 360-92**. Забезпечений круговий об'їзд навколо будинку, шириною 6 м. на відстані 12 м.

Запроектовано:

- ігровий майданчик для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, з відступом від існуючих та проектних споруд – 12м.;
- майданчик для відпочинку дорослого населення, з відступом від будівель – 10 метрів;
- майданчик для занять фізкультурою, з відступом від будівель – 25 метрів;
- майданчик для господарських цілей з сміттєзбірниками (найвіддаленіший під'їзд на відстані 22 м.) з відступом від житлових будинків – 20 метрів;
- майданчик для стоянки машин розрахований на 102 м/м., згідно табл. 7.4.6 ДБН 360-92**

Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.
Проектований об'єкт знаходиться в межах пішохідної доступності жителів кварталу.

Вулично-дорожня мережа

Проектом передбачено впорядкування існуючої дорожньо-вуличної мережі та організовано в'їзди-виїзди на існуючі проїзди.

Техніко-економічні показники

№ п/п	Показники	Одиниці виміру	Величини
			в одиницях виміру проектні
1	2	3	5
1	Площа забудови	м ²	1525,00
2	Поверховість	поверх	9
3	Умовна висота будинку	м	25,5
4	Загальна площа будинку	м ²	11517,0
5	Житлова площа квартир	м ²	3018,30
6	Площа квартир	м ²	6320,10
7	Загальна площа квартир	м ²	6631,20
8	Загальний будівельний об'єм	м ³	35404,50
9	Кількість квартир	шт.	128
	в тому числі:		
	-1-кімнатних	шт.	86
	-2-кімнатних	шт.	34
	-3-кімнатних	шт.	8
10	Загальна площа торгово-офісних приміщень	м ²	1503,00
11	Загальна площа інженерних приміщень	м ²	110,20
12	Загальна площа технічних приміщень (гаражі)	м ²	265,25
13	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень	м ²	899,20

Склав



А.Бідзіля