,

**ЗМІСТ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Позначення | Найменування | Аркуш |
| **20-14-3** | 3міст | 1,2 |
| **20-14–СП** | Склад проекту | 3 |
| **20-14–ПД-** | Підтвердження ГАПа. Відомість учасників проектування. | 4 |
| **серія АА 002675** | Кваліфікаційний сертифікат архітектора.  Свідоцтво переатестації № 3606 від 25.02.2021 р. | 5 |
|  | **І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА** | 6 |
| **20-14–ПЗ-1** | Перелік матеріалів та вихідні дані для розробки ДПТ | 6 |
| **20-14-ПЗ-2** | Перелік графічних матеріалів ДПТ. | 7 |
| **20-14–ПЗ-3** | Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов. | 8 |
| **20-14-ПЗ-3.1** | Стисла історична довідка | 8,9 |
| **20-14–ПЗ-4** | Оцінка існуючої ситуації, стану навколишнього середовища,  використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень  території. | 9 |
| **20-14–ПЗ-5** | Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується. | 10 |
| **20-14–ПЗ-6** | Характеристика видів використання території. | 10,11 |
| **20-14–ПЗ-7** | Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності. | 11.12 |
| **20-14–ПЗ-8** | Переважні, супутні та допустимі види використання території. | 12 |
| **20-14–ПЗ-9** | Містобудівні умови та обмеження для проектування об’єкта будівництва. | 12 |
| **20-14–ПЗ-9.1** | Містобудівні умови та обмеження | 13 |
| **20-14–ПЗ-10** | Основні принципи планувально – просторової організації території. | 13,14 |
| **20-14–ПЗ-11** | Вулично - дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів. | 14 |
| **20-14–ПЗ-12** | Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, інженерна підготовка території, благоустрій та озеленення. | 15 |
| **20-14–ПЗ-13** | Інженерно-технічні заходи цивільного захисту. | 15,16 |
| **20-14–ПЗ-14** | Стратегічна екологічна оцінка і містобудівні заходи щодо  поліпшення охорони навколишнього природного середовища та реалізація змін детального плану території. | 16,17 |
| **20-14–ПЗ-13** | Заходи щодо етапів реалізації детального плану території. | 18 |
| **20-14–ПЗ-14** | Техніко-економічні показники | 18 |
| **20-14-ПЗ-15** | Порядок розгляду, погодження та затвердження ДПТ. | 18 |
|  | **ІІ. ДОДАТКИ** |  |
| №-310-30  від  15.09.2020р. | Рішення Переяславської міської ради про розроблення ДПТ земельної ділянки під громадсько - адміністративну будівлю |  |
|  | Завдання на розроблення ДПТ |  |
| № 201127478  від  20.02.2020 р. | Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно  про реєстрацію права власності; |  |
| 2020р. | Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, виконаної ТОВ «РЕГІОНЗЕМСЕРВІС». |  |
|  | План – абрис встановлення меж земельної ділянки |  |
|  | Кадастровий план |  |
|  | Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру  ( на місцевість) Приймачем GPS Hiper SR (K1/L2). |  |
| №1173/01-17  від 03.06.2020р**.** | Висновок про погодження проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки |  |
|  | Викопіювання з генерального плану міста М 1: 5000; |  |
|  | Викопіювання з опорного плану м. Переяслав. М 1: 2000. |  |
|  | Викопіювання з історико – архітектурного плану м. Переяслав.  ( зони охорони ). |  |
|  | Викопіювання з плану зонування ( зонінг ) м. Переяслав. |  |
| Вересень 2020р. | Топографо-геодезичний план в М 1:500, виконаний інженером - геодезистом (ФОП Хвостик В. М ) в вересні 2020 р; |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **СКЛАД ПРОЕКТУ** | | | |
| Номер тому | Позначення | Найменування | Примітка |
| **I** | **20-14-ПЗ** | Загальна пояснювальна записка  (текстові матеріали ДПТ) | ТОВ «СТАНА ЛТД» |
| **І** |  | Прикладені матеріали |  |
| **І** | **20-14-ДПТ** | Графічні матеріали детального плану  території (ДПТ) ( *аркуш № 1 - 10 )* | ТОВ «СТАНА ЛТД» |
|  |  |  |  |

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЧИННИХ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ БУДІВЕЛЬНИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту /Сорокін Р. І./

**Відомість учасників проектування.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Розділ  проекту | Посада | Прізвище | Підпис |
| ДПТ | ГАП | Сорокін Р.І |  |
| Гол. спец. архітектор | Усманова І.Ю. |  |
| Норм. контроль | Усманова І.Ю. |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.**

**Вступ.**

Детальний план території розробляється з метою уточнення положень генерального плану населеного пункту. Детальний план території ( ДПТ ) – це містобудівна документація, що визначає просторово - планувальну організацію та розвиток конкретної території з метою визначення її функціонального призначення, режиму та параметрів забудови, містобудівних умов та обмежень, «червоних ліній» та ліній регулювання забудови, порядок організації транспортного і пішохідного руху, комплексний благоустрій, озеленення та інші умови, що забезпечують формування повноцінного життєвого середовища в існуючих межах міста.

В проекті враховані вимоги законодавчих та нормативних документів:

* Конституції України;
* Закону України «Про основи містобудування»;
* Закону України «Про будівельні норми»;
* Закону України « Про регулювання містобудівної діяльності»;

- Закону України « Про архітектурну діяльність;

- Закону України «Про охорону культурної спадщини»;

- Закону України « Про охорону археологічної спадщини»;

- Закону України « Про природно - заповідний фонд України»;

- Земельного кодексу України;

- Водного кодексу України;

- Постанов Кабінету Міністрів України, Наказів Мінрегіонбуду України,

ДБН; ДСТУ, ДСП, наказів.

**1. Перелік матеріалів та підстави для розробки ДПТ.**

Проект детального плану території, обмеженої вул. Хмельницького Богдана, між- квартальним проїздом, вул. Літописною та пров. Літописним у м. Переяславі Київської області, розроблений на підставі наступних документів:

- Рішення виконавчого комітету Переяславської міської ради №310-30 від 15.09.2020 р.;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 20.02.2020 р.;

- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, виконаної

ТОВ «РЕГІОНЗЕМСЕРВІС» в травні 2020 р.;

- Кадастровий план земельної ділянки;

- Топографо-геодезичний план в М 1:500, виконаний інженером - геодезистом (ФОП

Хвостик В. М ) в вересні 2020 р;

- Завдання на проектування;

Детальний план території розробляється з метою зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки, визначення всіх планувальних обмежень використання території, уточнення містобудівних умов та обмежень, попереднього проведення

інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, організації транспортного

і пішохідного руху, охорони та поліпшення стану навколишнього середовища,

комплексного благоустрою та озеленення.

**2. Перелік графічних матеріалів ДП**Т.

**Аркуш 1**

- Загальні дані;

- Схема розташування території у планувальній структурі міста.

**Аркуш 2**

- Фрагмент генерального плану міста. М 1:10000. Поперечні профілі вулиць.

**Аркуш 3**

- Фрагмент історико - архітектурного опорного плану міста.

**Аркуш 4**

- Фрагмент плану зонування ( зонінг ) території м. Переяслав.

**Аркуш 5**

- Космічне знімання території у планувальній структурі міста.

**Аркуш 6**

- Фотофіксація території об’єкту.

**Аркуш 7**

- План кварталу міста з « червоними лініями ». М 1:1000.

**Аркуш 8**

- План існуючого використання території та схема планувальних

обмежень ( опорний план) М 1:500.

**Аркуш 9**

- Проектний план з «червоними лініями» та схема організації руху

транспорту і пішоходів в М 1:500.

**Аркуш 10**

- План організації рельєфу

**3. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.**

Район забудови знаходиться в зоні помірно – континентального клімату і характеризується такими природно кліматичними показниками:

- середньорічна температура повітря - + 6.7°С

- абсолютний мінімум температури повітря - -36.0°С

- абсолютний максимум температури повітря - + 39.0°С

- нормативна зимова температура - 22°С

- середньорічна кількість опадів 500- 600 мм

- товщина снігового покриву в середньому - 14.см

- середньорічна швидкість вітру - 3.5 м/сек.

- максимальна глибина промерзання грунту - 130 см.

- домінуючий напрямок вітрів: північно – східний.

- безморозний період складає - 165 днів.

- рівень ґрунтових підземних вод – нижче 5.0м.

У відповідності з фізико – географічним районуванням проектна територія знаходиться

в ІІІ (лісостеповій) кліматичній зоні. Згідно з архітектурно-будівельним кліматичним районуванням території, земельна ділянка знаходиться в 1-му північно західному районі України. Земельна ділянка, що призначена під нове будівництво, знаходиться в існуючих межах міста і частково забудована.

Оновленим генеральним планом міста Переяслав, розробленим в 2014 р., територію земельної ділянки, визначеної до розробки ДПТ, призначалось використовувати під житлову забудову. Розробленим в 2014 р. проектом зонування (зонінгом) території міста, передбачено використання запланованої частини території під житлову зону.

Визначена «зонінгом» садибна забудова - ( Ж-1) формується, в основному, на території існуючої сельбищної території міста. Містобудівною документацією передбачено використання даної території під переважні та супутні види її використання, зокрема різноманітні типи житлової забудови, магазини та адміністративні будівлі.

Згідно історико - архітектурного опорного плану міста, територія визначена до розроблення ДПТ, не належить до історико – культурних зон та природоохоронних територій. Містобудівна ситуація, що склалася на відведеній земельній ділянці, сприятлива для розміщення запланованого об’єкту, при умові його розташування з урахуванням містобудівних, протипожежних та санітарних вимог. Попередньо відведена територія запланованої земельної ділянки, частково забудована житловим будинком і господарськими спорудами та інженерними мережами, що визначають проектну конфігурацію майбутньої ділянки будівництва, з врахуванням нормативних і планувальних обмежень.

В межах «червоних ліній» вул. Можайська та пров. Літописний і по периметру самої ділянки, проходять існуючі інженерні мережі: кільцевий водопровід, каналізація, теплові мережі, підземні мережі зв’язку, газопровід середнього тиску, підземні електрокабелі та повітряні електромережі ВЛ- 0,4кВ, які підлягають збереженню. На період обстеження території, визначеної під перспективну забудову земельної ділянки, встановлено, що вона використовується під садибний житловий будинок. Територія садиби огороджена по периметру ділянки.

**3.1 Стисла історична довідка.**

В процесі роботи над детальним планом території враховані матеріали попередньо розробленої містобудівної документації, а саме - оновленого Генерального плану, плану зонування міста Переяслав Хмельницького, а також матеріали коригування «Історико - архітектурного опорного плану міста Переяслав - Хмельницький», виконаного інститутом «Укрндіпроктреставрація» в 2014 році. В попередньо опрацьованих проектних матеріалах

від кореговані і обґрунтовані нормативні межі та режими охоронних зон пам’яток.

Історико - архітектурний опорний план виконаний у відповідності до затверджених генпланів міста, розроблених в 1972, 1981 та 1992 роках.

Місто Переяслав розташовано у південно - східній частині Київської області на

р. Трубежі ( лівий доплив р. Дніпра). Переяслав складається переважно з рівнинного та

м’яко підвищеного ландшафту. Центральна частина міста, що розташована на рівному рельєфі, була головною містобудівною платформою у розвитку міста, в оточенні заплав річок Трубежу та Альти. Східна частина міста розташована на природному плато, яке пасмом оточує басейн лівого берега Трубежу. У формуванні та розвитку планувальної композиції Переяслава важливу роль відіграли ландшафтні особливості місцевості та місце проходження історичного транспортного вузла, де сходились два давніх магістральних сухопутних шляхи: вгору до Києва та до Зарубського броду. Масштабне розширення міста на північно - західній та східній околицях відбулося в 1950 –х роках за рахунок земельного фонду радгоспу. В 60-х роках двадцятого сторіччя з’являються триповерхові будівлі.

Для збереження архітектурного вигляду міста було заборонено зведення багатоповерхівок

в історичній зоні міста. В 80-х роках відбуваються масштабні реконструкції території Заальтиччя. Колишню Базарну площу впорядковують і встановлюють пам’ятник Леніна, навколо якого зносять одноповерхову забудову. Багатоповерхова житлова забудова з’явилася на початку 1990 –х років, в основному на території передмість.

В 1992 році інститутом « Діпромісто» скорегована генеральний план міста з врахуванням розміщення нових мікрорайонів для переселенців з Чорнобильської зони, а також уточнені нові межі міста.

На період розробки ДПТ пам’ятник Леніну демонтовано, відповідно охоронна зона - відсутня. Існуюча поряд з територією пам’ятника площа, забудована багатоповерховими громадськими будівлями. Житловий квартал, що примикає до сформованої площі, не належить до історично визначених та режимних зон міста і забудований переважно одноповерховими садибними та мансардними будинками.

**4. Оцінка існуючої ситуації, стану навколишнього середовища,**

**використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, озеленення і благоустрою,**

**планувальних обмежень території.**

Земельна ділянка для розміщення громадсько- адміністративної будівлі, визначеною проектом землеустрою, загальною площею - 1705,0 м² розташована на розі Літописного провулку та вул. Можайська, в південно-східній частині м. Переяслава.

Ділянка обмежена: зі сходу - територією садибного одноповерхового житлового будинку;

із північного сходу - територією 3-х поверхової будівлі податкової інспекції;

із північного заходу - територією 1-поверхового магазину, що примикає до вул. Можайська; з півдня - «червоною лінією» пров. Літописний та територією гуртожитку.

Враховуючи, соціально - економічні та містобудівні умови поетапної реалізації розробленого генерального плану міста, а також пропозиції замовника, прийнято рішення міськвиконкому та міського відділу архітектури, що дозволяє реальне використання даної земельної ділянки під будівництво запланованого об’єкту на найближчий період.

Проектом ДПТ необхідно врахувати охоронні зони існуючих інженерних мереж та комунікацій, межі « червоних ліній», протипожежні відстані від існуючих будівель та споруд і особливості рельєфу. Територія запланованої ділянки, після знесення садибного житлового будинку та господарських споруд, буде сприятлива для нового будівництва громадсько – адміністративної будівлі та тимчасової стоянки легкового транспорту.

Громадська будівля буде підключена до існуючих міських інженерних мереж: водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання.

Окремі зелені насадження на території земельної ділянки - максимально зберігаються. Вздовж пров. Літописний газони та тротуари відсутні, проїзна частина вимощена асфальтобетоном. Рельєф запланованої ділянки - рівнинний з незначним схилом в південно - східному напрямку.

Перепад горизонтальних відміток, в межах запланованої ДПТ земельної ділянки,

складає - 0,5 м. Підтоплень території, зсувів, просадок, карстів – не спостерігається.

**5. Розподіл території за функціональним використанням,**

**розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується.**

Територія запланованої земельної ділянки, згідно генерального плану міста,

визначена, як зона житлової та громадської забудови. Функціональне зонування раніше сформованої житлової та громадської території в цілому зберігається.

Проект ДПТ розробляється з метою уточнення положень генерального плану в межах існуючого кварталу, обмеженого вул. Хмельницького Богдана, між квартальним проїздом, вул. Літописною та пров. Літописним. ДПТ передбачено уточнення функціонального використання і параметрів забудови кварталу в цілому та конкретної земельної ділянки для нового будівництва громадсько – адміністративної будівлі в межах м. Переяслав.

Враховуючи особливості сформованої в межах кварталу садибної забудови, її щільність, відсутність територіальних ресурсів, кардинальна реконструкція і розміщення нової садибної або блокованої забудови не доцільна. ДПТ житлового кварталу, що в цілому сформований, врахована необхідність збереження існуючого масштабу та характерної особливості забудови історичного населеного пункту.

**Проект детального плану** території, обмеженою вул. Хмельницького Богдана, між-квартальним проїздом, вул. Літописною та пров Літописним у м. Переяслав Київської області, розроблений **на підставі наступних документів:** Рішення Переяславської міської ради, завдання на проектування, генерального плану та плану зонування міста в М 1:5000 і 1:2000, топографічної зйомки земельної ділянки в М 1:500, виконаної в вересні 2019 р.

Відповідно до запланованого проекту землевідведення земельної ділянки, вона буде належати до категорії земель: - **землі житлової та громадської забудови**.

**Цільове призначення** земельної ділянки, виділеної під громадське будівництво,

згідно класифікації видів цільового призначення земель визначено, згідно п. 03.04:

- **для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій.**

Таким чином встановлено, що функціональне призначення земельної ділянки,

в цілому - зберігається, а цільове призначення - змінюється. Проектом ДПТ встановлена можливість будівництва запланованої громадсько – адміністративної будівлі по

пров. Літописний, 10 з уточнення пропозицій діючого генерального плану та « зонінгу», функціонального використання та параметрів забудови визначеної земельної ділянки з врахуванням існуючих нормативних і проектних обмежень.

Розробленим ДПТ передбачено збереження попередньо розроблених проектних рішень генерального плану та існуючої забудови, без зміни їх функціонального використання

та збільшення містобудівного і техногенного навантаження на прилеглу територію.

Детальним планом території заплановано доцільну організацію руху автомобільного транспорту в межах існуючого перехрестя та кварталу, підходів та під’їздів до громадської будівлі. На території об’єкту передбачені тимчасові стоянки для легкових автомобілів.

**6. Характеристика видів використання території.**

( житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна ).

За характеристикою видів використання територій, відведена земельна ділянка запланована піджитлову та громадську забудову, що в цілому відповідає функціональному призначенню раніше розробленого генерального плану міста та містобудівній документації по забудові прилеглих територій, розташованих в його межах.

Територію, яка визначена для містобудівних потреб, із запланованим затвердженням детального плану частини території м. Переяслав, та наступним уточненням положень

проекту землеустрою щодо зміни назви і функціонального призначення земельної ділянки, рекомендується використовувати відповідно до існуючого цільового призначення.

Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) визначає поділ земель

на її окремі види, що характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями та типами забудови.

Визначений проектом код КВЦПЗ, згідно табл.2, секція В 03, відповідає позиціям

секції 03.04 (для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій) та позиції 03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови).

Згідно «зонінгу» міста територія визначеного кварталу ( Ж-1) відноситься до зони садибної забудови в якій **переважними** видами використання є наступні: окремі житлові будинки садибного типу, блоковані будинки, 2-3 поверхові існуючі будинки та магазини до 40,0м².

До **супутніх** видів використання віднесено: **адміністративні будівлі,** гаражі, відкриті автостоянки та проїзди, сади, городи, господарські майданчики.

До **допустимих**  видів використання віднесені: дитсадки, спортзали, культові споруди, гаражі, аптеки, підприємства громадського харчування і т д.

Розглядаючи конкретну земельну ділянку на якій, згідно завдання на проектування заплановано нове будівництво, встановлено наступні види використання території, з врахуванням ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Склад та зміст плану зонування території, тобто (зонінгу), що доповнює і підрозділяє зони використання запланованої території:

**- Переважні види використання: -** будівництво основних об’єктів, тобто ( громадсько –

адміністративна будівля);

**- Супутні види використання: -** будівництво споруд та мереж інженерної інфраструктури;

**- Допустимі види використання: -** майданчики для сміттєзбірників, стоянки

автотранспорту і велотранспорту. Використання території окремих зон та заплановане

розміщення об’єктів здійснюється на стадії РП у відповідності до нормативних

вимог ДБН.

**7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови**

**територій для перспективної містобудівної діяльності.**

Проект детального плану території для будівництва громадсько – адміністративної будівлі по пров. Літописний, 10 в м. Переяслав Київської області, з метою впорядкування території передбачає часткову зміну цільового призначення наданої для використання земельної ділянки, відповідний правовий режим і характер забудови громадських будівель та споруд.

Аналізуючи наявну містобудівну документацію встановлено, що частина запланованої

до розробки ДПТ земельної ділянки обмежена нормативними охоронними зонами від існуючих інженерних мереж, межами садиби та « червоними лініями» пров. Літописний.

Проектом ДПТ надані пропозиції щодо використання території під розміщення громадсько- адміністративної будівлі. Враховані пропозиції замовника та управління міської архітектури щодо розміщення запланованого об’єкту, інженерних комунікацій, підходів і під’їздів з врахуванням нормативних вимог містобудівної документації щодо встановлення меж «червоних ліній» та об’ємно - просторового вирішення будівлі.

Ширина вул. Можайська, згідно генплану – 20.0 м, вул. Літописна – 15.0 м,

пров. Літописний – 9.0 м.

Громадсько – адміністративну будівлю пропонується розмістити на частині території вільній від забудови та інженерних комунікацій.

Відстань від будівлі до «червоної лінії» існуючого провулку Літописний складає – 3.5 м**,** мінімальна відстань до найближчої визначеної « червоної лінії» вул. Можайська

складає – 21.0м. Протипожежна відстань між адмінбудівлею та садибним житловим будинком – 11.0 м. Відстань до існуючого магазину становить – 20.0 м.

Відстань від найближчого торця будівлі податкової інспекції до об’єкту становить – 40.0м, ( що відповідає нормативним вимогам ДБН Б .2.2-12:2019).

Враховуючи мінімальні розміри існуючого провулку Літописний тимчасову автостоянку легкового транспорту доцільно розмістити на самій території адмінбудівлі.

Режим забудови території встановлено у відповідності до призначення земельної ділянки, планувальних та технологічних вимог і враховує оптимально можливі параметри об’ємних та висотних характеристик будівлі.

При розробленні ДПТ враховані нормативні планувальні, протипожежні і санітарні вимоги, надані основні граничні показники для визначення містобудівних умов та

обмежень, забезпечення транспортного обслуговування прилеглої забудови та проектної будівлі, створення нормативних ухилів для стоку дощових і талих вод, максимальне збереження існуючого рельєфу та мінімальний обсяг земляних робіт.

**8. Переважні, супутні та допустимі види використання територій.**

Закон України « Про регулювання містобудівної діяльності» ( п.4 ст.19) та

ДБН Б. 1.1-14:2012 « Склад і зміст детального плану територій», не містить методики визначення використання територій та методики визначення її переважаючих, супутніх

і допустимих видів.

Види використання територій детально розглядаються планом зонування території,

згідно ДСТУ – Н Б Б.1. 1 – 12: 2011 « Склад та зміст плану зонування території ( зонінг )»

ДСТУ визначає наступні види використання територій:

**Переважний вид використання територій** – вид використання, що відповідає переліку дозволених видів для конкретної територіальної зони і не потребує спеціального дозволу.

**Супутній вид використання -** вид використання, що відповідає переліку переважаючих

і супутніх видів використання з врахуванням пропозицій містобудівної документації.

**Допустимий вид використання території** - вид використання, що не відповідає переліку переважаючих і супутніх видів використання для конкретної територіальної зони, але

може бути дозволеним за умови спеціального узгодження.

На основі аналізу містобудівної документації та візуального обстеження існуючої

забудови прилеглого кварталу, встановлено, що перспективна ділянка під забудову громадсько - адміністративної будівлі знаходиться в зоні житлової та громадської

забудови (Ж-1). Функціональне призначення території забудови не змінюється, а

міняється лише цільове призначення.

Визначена конкретним проектом ділянка, щодо якої вносяться зміни ДПТ, передбачається як зона для будівництва та обслуговування громадських будівель та споруд. Види використання території відповідно визначаються:

**Переважні види використання: -** будівництво громадсько - адміністративної будівлі.

**Супутні види використання: -** господарські будівлі та споруди, об’єкти та будівлі інженерної інфраструктури.

**Допустимі види використання:** стоянки автотранспорту, сміттєзбірники МАФ.

**9. Містобудівні умови та обмеження для проектування**

**об’єкта будівництва.**

Громадсько - адміністративна будівля по пров. Літописний, 10

в м. Переяслав Хмельницький Київської області. ( назва об’єкта будівництва)

**Загальні дані.**

**1**. Нове будівництво громадсько - адміністративної будівлі по пров. Літописний, 10 в

м. Переяслав Київської області. (вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки ):

**2**. Виконавчий комітет Переяславської міської ради. (інформація про замовника).

Інвестор: - Релігійна організація «Релігійна Громада Свідків Єгови міста Києва»

**3**. Функціональне призначення земельної ділянки - для розміщення житлової та громадської

забудови. Цільове призначення - для будівництва та обслуговування будівель громадських

та релігійних організацій (відповідність цільового та функціонального призначення земельної

ділянки містобудівній документації на місцевому рівні):

**9.1 Містобудівні умови та обмеження.**

:**1** Гранично допустима висота одноповерхової будівлі – до 7.0 м. Орієнтовно заплановані розміри основної будівлі - 21.0 х 12.0 м. Будівництво об’єкту запланувати з підвальними приміщеннями ( ПРУ). Акцентувати вхідну частину головного фасаду.

(гранично допустима, висотність будинків, будівель та споруд у метрах )

**2**. Відсоток забудови – 16.0 % **(** максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки ).

**3**. Не нормується\_\_\_\_\_( максимально допустима щільність населення в межах житлової забудов )

**4**. Будівництво адмінбудівлі виконати з мінімальним відступом від «червоної лінії»

пров. Літописний –3.5м, вул. Можайська –21**.**0м.

Мінімальні відстані від запроектованого об’єкту до існуючих мереж: повітряних електромереж – 25.0 м; водопроводу –5.0м, каналізації – 9.5м, газопостачання – 4,2 м,

кабелів зв’язку – 3.5 м, що не перевищує нормативні вимоги.

Відстань до найближчого житлового будинку – 11.0 м, до торгівельного закладу

(магазину) – 20**.**0 м, будівлі податкової інспекції – 40,0 м.

Пропозиції ДПТ передбачають встановлення режиму забудови земельної ділянки та проектно – організаційні заходи для вирішення планувальних обмежень подальшого розвитку прилеглої території.*( мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків і споруд)*

**5**. Встановлена, згідно генплану міста, ширина вул. Можайська в «червоних лініях» – 20.0м, вул. Літописна –15.0м, пров. Літописний – 9,0 м.

Встановлено планувальні обмеження окремих комунікаційних охоронних зон території земельної ділянки. Межі регулювання забудови, охоронні зони культурної спадщини,

межі історичних ареалів, охоронюваного ландшафту та охорони археологічного культурного шару, спеціального режиму, санітарні та інші зони, що були визначені попередньою містобудівною документацією – відсутні. На території житлового кварталу, обмеженого вул. Богдана Хмельницького, вул. Можайська, вулицею та пров. Літописними, згідно генерального плану та історико – архітектурного опорного плану м. Переяслав - Хмельницький, в сквері біля податкової інспекції, була визначена проектом окрема ділянка з режимом регулювання забудови 2- ї категорії, навколо пам’ятника В. І. Леніну

( поз. 73 на арк. ДПТ-5). На період обстеження проектної території в 2020 р.- пам’ятник демонтований. Використання території повинно забезпечувати археологічний нагляд за проведенням земляних робіт.

*(планувальні обмеження /охоронні зони культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудова, зони охоронюваного ландшафту та охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об’єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони/ )*

**6**. Земельна ділянка, в межах визначених ДПТ проектних обмежень, вільна від забудови. Існуючий одноквартирний житловий будинок та надвірні господарські споруди підлягають знесенню. Інженерні мережі, в межах встановлених проектних обмежень ділянки, – відсутні.

При влаштуванні асфальтобетонного та бетонного покриття, прилеглих до провулку проїзних частин під’їздів, пішохідних доріжок та елементів інженерної інфраструктури- необхідно передбачити заходи щодо їх відновлення.

**10. Основні принципи планувально – просторової**

**організації території.**

До початку розроблення проекту ДПТ з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови земельної ділянки, для наступного будівництва громадсько адміністративної будівлі, проведено: візуальний огляд території, необхідні обміри, фотофіксацію та обстеження технічного стану прилеглих будівель та існуючих інженерних комунікацій.

Планувальна організація, визначеної проектом ділянки, враховує композиційно -просторову особливість та привабливість даної території, розміщеної на перетині однієї з центральних вулиць міста - вул. Можайська та пров. Літописний для більш виразного завершення та формування цілісної архітектурної композиції. Будівництво громадсько - адміністративної будівлі із під’їздами та стоянками легкового транспорту, частково змінює цільове призначення земельної ділянки, в межах та параметрах, встановлених раніше розробленим генпланом.

Принцип розташування громадської будівлі на запланованій території обумовлений конфігурацією земельної ділянки, що визначена встановленими планувальними обмеженнями існуючих комунікацій та архітектурно - планувальними особливостями існуючої забудови, що склалася. Запланована громадсько - адміністративна будівля прямокутна в плані, одноповерхова з шатровою покрівлею та виступаючим порталом.

Передбачено окремо вхід в підвальні приміщення. Головний пішохідний підхід до об’єкту - з боку вул. Можайська та вуличного тротуару, вздовж існуючого скверу. Запроектовано окремий заїзд на територію адмінбудівлі з пров. Літописний.

Передбачена тимчасова стоянка для легкового транспорту частини відвідувачів на 10 машино місць. Заплановано благоустрій прилеглої території, згідно існуючих вимог ДБН.

Концепція забудови земельної ділянки та архітектурно – планувальні особливості громадської та житлової забудови в цілому, будуть остаточно визначені містобудівними умовами та обмеженнями, що забезпечать єдине стильове вирішення об’єктів, з урахуванням сучасних будівельних та опоряджувальних матеріалів на наступних етапах розроблення робочої документації.

**11. Вулично – дорожня мережа, транспортне обслуговування,**

**організація руху транспорту і пішоходів.**

Вулично – дорожня мережа міста сформована, як єдина нерозривно взаємопов’язана

з суміжними вулицями система, з урахуванням їх функціонального призначення, інтенсивності руху, функціонально - планувальної організації прилеглої території та

її забудови у відповідності до генерального плану м. Переяслав. Другорядні вулиці,

що примикають до основної магістралі міста – вул. Богдана Хмельницького, належать

до категорій вулиць житлового та місцевого значення. Розрахункові параметри всіх запланованих і існуючих вулиць прийняті з врахуванням вимог раціональної системи двостороннього транспортного, пішохідного та велосипедного руху. Основний підхід до громадсько – адміністративної будівлі передбачений, як з боку вулиці Можайська, так

і з боку пров. Літописний. Головна вулиця, до якої примикає визначена проектом земельна ділянка, має ширину в «червоних лініях» – 20.0 м, вул. Літописна – 15,0 м.,

пров. Літописний – 9,0 м. Поперечні профілі вулиць заплановано з врахуванням проектних рішень генерального плану міста та існуючого вимощення проїзної частини.

Враховано інтенсивність руху транспорту, пішоходів та велосипедистів, виходячи із умов розміщення підземних комунікацій і озеленення та необхідності зниження негативної дії транспорту на навколишнє середовище.

Враховуючи обмежену ширину провулку Літописний для влаштування автостоянки, проектом передбачено окремий під’їзд на територію об’єкту та розміщення тимчасових стоянок легкового транспорту. Поряд з об’єктом, вздовж магістральної вул. Богдана Хмельницького та вул. Можайська, знаходиться автобусна зупинка громадського пасажирського транспорту. Найближча існуюча зупинка розташована на відстані

до 100.0 м. від об’єкту.

**12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, інженерна підготовка території, благоустрій та озеленення.**

Формування організації окремих структурних елементів території здійснюється у рамках загальної програми функціонально – територіальної та архітектурно –планувальної

організації громадської та житлової забудови, запланованої території визначеної ДПТ

та існуючої прилеглої частини мікрорайону міста.

**Водопостачання** об’єкту, на проектний період, передбачено від існуючих мереж міста.

**Каналізація –**в існуючу каналізаційну мережу, згідно ТУ. Для відведення дощових і талих вод з ділянки проектом передбачені заходи з інженерної підготовки самої території, вибіркове вертикальне планування, що частково змінює рельєф та організовує відведення поверхневих стоків з проїздів та площадок.

**Електропостачання** - від існуючих електромереж і трансформаторної підстанції,

згідно договору та ТУ РЕМ.

**Теплопостачання** об’єкту – автономний електричний котел.

**Пожежогасіння** об’єкту передбачити, згідно виданих пожінспекцією ТУ на стадії робочого проекту, з обов’язковим врахуванням існуючих поряд з об’єктом пожежних гідрантів на кільцевій водопровідній мережі вул. Можайська та Богдана Хмельницького. Радіус обслуговування найближчого пожежного гідранту до - 100 м ( біля існуючої податкової інспекції ).

Існуюча пожежна частини міста Переяслав знаходиться в радіусі – 2.5 км.

Центральні вулиці міста та під їзди до об’єкту забезпечені а/бетонним покриттям.

Заплановано двосторонній протипожежний під’їзд до об’єкту.

Протипожежна відстань до сусідніх будівель та споруд - нормативна.

Запланована будівля - ІІ ступеню вогнестійкості.

Тротуари та підходи до об’єкту вимощуються плиткою. Проектом необхідно передбачити максимальне збереження існуючого ландшафту та родючого шару грунту. Існуючі підходи, проїзди та газони вздовж провулку, а також зелені насадження самої ділянки забудови максимально зберігаються.

**13. Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.**

Цивільний захист (ЦЗ ) - це важлива складова загальнодержавних і оборонних заходів,

що проводяться в мирний та воєнний час. Інженерно – технічні заходи цивільного

захисту - це комплекс інженерно – технічних рішень, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій від них

та небезпеки, що може виникнути під час воєнних (бойових) дій, або внаслідок таких

дій, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб’єктів господарювання і територій в «особливий період».

Замовнику, на стадії розроблення ДПТ, необхідно звернутись до Управління ДСНС

для отримання необхідної інформації і визначення умов інженерно - технічних заходів цивільного захисту запланованого об’єкту, з метою встановлення потенційно небезпечних оточуючих об’єктів та зон можливих природних і техногенних впливів, а також

необхідності проектування ПРУ.

Зазначена територія не знаходиться в межах впливу від місць віднесених до груп з цивільного захисту. Територія міста не підпадає у зону катастрофічного затоплення

з утворенням хвиль прориву. На визначеній території відсутні зони зсуву, селів, карсту

та лавин.

На стадії ДПТ і робочого проекту необхідно врахувати технічні умови по інженерному захисту територій та споруд від можливого виникнення надзвичайних ситуацій природного характеру, що пов’язані з підтопленням і затопленням (відповідно до вимог ДБН В 1.2-2:2006). До початку будівництва об’єкта необхідно провести обстеження місцевості на наявність у ґрунті вибухонебезпечних предметів.

Передбачити укриття населення відповідно до вимог статті 32 Кодексу цивільного захисту України, розділ 7 ДБН В.1.2-4-2019 у захисних спорудах цивільного захисту – протирадіаційних укриттях ( спорудах подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційного укриття) з урахуванням ступені послаблення проникаючої радіації зовнішнього випромінювача Кз=200, групою укриття П-5, з терміном приведення у готовність до прийому персоналу, який буде переховуватись - 12 годин.

Врахувати вимоги по організації оповіщення про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій та проведення евакуації населення у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру. З метою забезпечення вимог з пожежної

та техногенної безпеки проектом ДПТ передбачено: зовнішнє протипожежне водопостачання території об’єкту від існуючих водопровідних мереж.

Внутрішнє протипожежне водопостачання об’єкту буде визначено на стадії РП.

Протипожежні відстані між будівлями визначені у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019. Відстань між адмінбудівлею та податковою інспекцією складає - 40.0 м, відповідно до магазину **-** 20,0 м, найближчого житлового будинку – 11.0м**.**

Проектом ДПТ передбачено вільний двосторонній під’їзд з боку вулиці та провулку з твердим покриттям для пожежних автомобілів.

Ширина доріг, проїздів та майданчиків – нормативна.

До початку будівництва об’єкту, відповідно до вимог постанови КМ України від 11.07.2002р. № 956, необхідно провести процедуру ідентифікації об’єкта та декларації

його безпеки. Влаштування приміщень «подвійного призначення» - (ПРУ чи сховищ ),

для вищеперерахованих заходів, будуть враховані при розробленні спеціального розділу робочої документації по плануванню підземного чи надземного простору і включають окремі приміщення соціально - побутового, виробничого і господарського призначення,

що пристосовані до виникнення надзвичайних ситуацій. Заходи цивільного захисту людей,

що потенційно можуть перебувати на запроектованому об’єкті, будуть виконані на стадії робочого проекту (РП), згідно окремого завдання. Раніше розробленим ескізним проектом приміщення подвійного призначення передбачено розмістити в підвальній частині об’єкту.

Форма завдання на розроблення розділу інженерно – технічних заходів цивільного захисту, згідно з Додатку Б ДСТУ 8773:2018.

Серед основних заходів по життєзабезпеченню населення необхідно передбачити наступні: - тимчасове розселення громадян, що потенційно можуть перебувати на території об’єктів у безпечні місця, організація харчування населення в зонах НС (надзвичайних ситуацій), забезпечення потерпілого населення товарами першої необхідності, забезпечення медичного та санітарно - епідеміологічного нагляду в місцях тимчасового розселення.

**14. Стратегічна екологічна оцінка і містобудівні заходи щодо**

**поліпшення охорони навколишнього природного середовища**

**та реалізація змін детального плану території.**

Стратегічна екологічна оцінка ( СЕО) - це новий інструмент реалізації екологічної політики, який базується на принципі запобігання негативних впливів на довкілля ще

на стадії планування, що дозволяє виявляти та виправляти наслідки діяльності на стадії впровадження стратегічної ініціативи. Методологія проведення СЕО базується на основі законів «Про оцінку впливів на довкілля» та «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики на період до 2020 р.».

Керуючись розділом ІV « Визначення необхідності здійснення СЕО» і «Методичних рекомендацій із здійснення СЕО документів державного планування» - (ДДП), затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10. 08. 2018р. №296,

СЕО обов’язково проводиться для проектів документів державного планування - (ДДП).

При виготовленні ДПТ процедура СЕО починається з визначення - чи підлягає даний документ державному плануванню. **Таке рішення приймає, в даному випадку, районна державна адміністрація ( РДА) - самостійно.**

Плануючи розроблення СЕО на стадії розроблення ДПТ районна державна адміністрація подає відповідну заяву та надає завдання на проектування. В заяві визначається об’єм СЕО, що обнародується на сайті РДА, з метою отримання зауважень та пропозицій громадськості, обласних державних органів охорони навколишнього середовища і

охорони здоров’я. Термін громадського обговорення встановлює замовник -РДА.

Зібравши всі зауваження РДА готує звіт СЕО, який складається до затвердження ДПТ,

з врахуванням змісту рівня деталізації і методів оцінки інформації, який визначений в статті 11 Закону про СЕО. ДПТ міста, в даному випадку, відповідає вимогам критерію до якого законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

ДПТ розробляється з метою уточнення параметрів забудови земельної ділянки для нового будівництва, аналізу ситуації, що склалася на даній території міста і передбачає комплекс мір щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

У відповідності до раніше розробленого генплану міста і проектних пропозицій оновленого генплану, дана територія призначалась під житлове та громадське будівництво.

Згідно з положеннями нормативних документів - ДБН В.2.2-12-2019, проекту оновленого генерального плану міста, по встановленій санітарній класифікації та у відповідності з

Сан ПіН «Планування та забудова населених місць», ДСП 173-96, - територія даного об’єкту не нормується по відношенню до житлової забудови.

Нормативні протипожежні та санітарні норми - зберігаються. Об’єкт знаходиться за межами існуючих охоронних зон, «червоних ліній» вулиць, окремих санітарних норм та меж територій, визначених кадастровими планами.

Створене техногенне середовище – це штучно запланована частина навколишнього середовища, яка складається з технічних і природних елементів і здійснюється виключно

з дотриманням вимог комплексної оцінки території.

Будівництво об’єкту, згідно прийнятих проектних рішень, не спричинить негативного впливу на оточуючу, громадську і житлову забудову та інші елементи існуючого техногенного середовища. Будівництво громадсько - адміністративної будівлі не спричинить негативний вплив на регулювання мікроклімату і стан атмосферного повітря, окремі охоронні зони інженерних мереж, скидання поверхневих дощових вод і неочищених стоків, акустичний вплив на стан прилеглих територій і їх електромагнітне забруднення, тощо.

В громадсько - адміністративній будівлі заплановано проведення заходів релігійного характеру та просвітницької діяльності. Погіршення стану здоров’я і захворюваності населення від запланованої діяльності об’єкту не передбачається. Відходи та будівельне сміття, що утворюються при будівництві, на договірних умовах, вивозяться на будівельні майданчики і використовуються для засипки котлованів. Зливові стічні води із земельної ділянки та покрівель будівель, за додержання санітарних норм утримання територій, додаткового навантаження на прилеглу територію не спричинить.

Основним джерелом забруднення навколишнього середовища, в межах відведеної ділянки, потенційно є транзитний автомобільний транспорт. Серед заходів щодо покращення екологічного стану навколишнього середовища доцільно запланувати оснащення автомобілів ефективними системами і пристроями зниження викидів.

В робочому проекті необхідно забезпечити максимально можливе озеленення ділянки, водовідведення дощових стоків і сучасний благоустрій території, передбачити заходи, що забезпечують зменшення виділення шкідливих викидів в атмосферу, вплив на водні джерела та грунт, шляхом застосування найбільш досконалих технологій і дотримання санітарних нормативів.

Прийнятими в містобудівній документації - (ДПТ) проектними рішеннями наднормативних впливів на навколишнє середовище і неусувних втрат від проектованої діяльності - не передбачається.

**15. Заходи щодо етапів реалізації детального плану території.**

Етапи реалізації ДПТ, обмеженої вул. Хмельницького Богдана, міжквартальним проїздом, вул. Літописною та пров. Літописним у місті Переяславі Київської області заплановані в дві черги. Реалізації проектних рішень детального плану території на першому етапі будівництва – (від 1 до 3 років) передбачає інженерну підготовку території, вертикальне планування, будівництво самої громадсько - адміністративної споруди та комплексні заходи по вирішенню питань інженерного забезпечення.

На етапі (від 3 до 7 років)- необхідно реалізувати комплексне впорядкування існуючої садибної забудови, в межах кварталу, благоустрій прилеглих вулиць, провулків та проїздів, під’їзди, тротуари, автостоянки, освітлення та озеленення територій.

**16. Техніко – економічні показники.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Найменування  показників | Один. виміру | Кількість | Примітка |
| 1 | Територія в межах розробки проекту | га | 3.50 | в умовних межах розробки ДПТ |
| 2 | Загальна площа ділянки | м² | 1705.0 | Згідно кадастр. плану |
| 3 | Площа забудови | м² | 272.0 | в межах розробки (адмінбудівлі ) |
| 4 | Площа покриття | м² | 850.0 | так само |
| 5 | Площа озеленення | м² | 583.00 | - // - |
| 6 | Щільність забудови | % | 16.0 |  |
| 8 | Ступінь вогнестійкості | - | ІІ |  |
| 9 | Клас наслідків (відповідальності) |  | СС1 |  |
| 10 | Гранично допустима висота будівлі | м | 7.0 | (орієнтовно) |
| 11 | Кількість місць | чол. | 100 | (в залі ) |

**17. Порядок розгляду, погодження та затвердження**

**детального плану території.**

Після розгляду та схвалення, згідно зі статтею 20 Закону України

«Про регулювання містобудівної діяльності» ( далі – Закон ), даного проекту детального плану території на засіданні архітектурно - містобудівної ради при Управлінні містобудування та архітектури Департаменту будівництва районної державної адміністрації, замовник – виконком Переяславської міської ради забезпечує проведення громадського обговорення в порядку, передбаченому статтею 21 Закону, та затвердженому постановою КМУ від 25.05.2011 р. за № 555.

Після врахування, в установленому порядку, пропозицій і зауважень, висловлених під час громадського обговорення, та доопрацювання, в разі необхідності, проект підлягає розгляду і затвердженню сесією міської ради ( частина 8 статті 19 Закону

та пункт 4.12 Порядку розроблення містобудівної документації, затвердженого наказом Мінрегіону України від 16.11.2011 р. № 290 із змінами, внесеними наказом від 20.05.2016 р. № 199.

Детальний план території не підлягає експертизі і рецензуванню.

Режим використання території на період реалізації ДПТ є обов’язковим для врахування при розробленні землевпорядної документації. Затверджений детальний план є підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки.

**ДОДАТКИ**