

ВСТУП.....	4
1. РОЗДІЛ I. Комплексна оцінка території.....	6
<u>1.1.</u> Просторово-планувальна організація території.....	20
<u>1.1.1.</u> Ситуаційний план.....	22
<u>1.1.2.</u> Планувальний каркас та система розселення.....	23
<u>1.2.</u> Землеустрій та землекористування.....	24
<u>1.3.</u> Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	25
<u>1.4.</u> Обмеження у використанні земельних ділянок.....	25
<u>1.4.1.</u> Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.....	26
<u>1.5.</u> Забудова територій та господарська діяльність.....	26
<u>1.5.1.</u> Розміщення житлового фонду.....	26
<u>1.5.2.</u> Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	26
<u>1.5.3.</u> Розміщення виробничих об'єктів.....	26
<u>1.5.4.</u> Збереження традиційного середовища.....	26
<u>1.6.</u> Обслуговування населення.....	27
<u>1.7.</u> Транспортна мобільність та інфраструктура.....	29
<u>1.7.1.</u> Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	31
<u>1.7.2.</u> Організація зовнішнього транспортного сполучення.....	31
<u>1.7.3.</u> Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	31
<u>1.7.4.</u> Організація громадського транспорту.....	31
<u>1.7.5.</u> Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	32
<u>1.7.6.</u> Організація паркувального простору.....	32
<u>1.8.</u> Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.....	32
<u>1.8.1.</u> Водопостачання та водовідведення.....	32
<u>1.8.2.</u> Електропостачання.....	32
<u>1.8.3.</u> Газопостачання.....	32
<u>1.8.4.</u> Теплопостачання.....	32
<u>1.8.5.</u> Трубопровідний транспорт.....	32
<u>1.8.6.</u> Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	32
<u>1.9.</u> Підготовка та благоустрій територій.....	32
<u>1.9.1.</u> Інженерна підготовка і захист території.....	32
<u>1.9.2.</u> Благоустрій території.....	32
<u>1.9.3.</u> Використання підземного простору.....	33
<u>1.9.4.</u> Поводження з відходами.....	33

2. РОЗДІЛ II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі Ошибка! Закладка не определена.
3. РОЗДІЛ III Обґрунтування проектних рішень. Ошибка! Закладка не определена.
- 3.1. Просторово планувальна організація території Ошибка! Закладка не определена.
- 3.1.1. Ситуаційний план Ошибка! Закладка не определена.
- 3.1.2. Планувальний каркас та система розселення Ошибка! Закладка не определена.
- 3.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території Ошибка! Закладка не определена.
- 3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок Ошибка! Закладка не определена.
- 3.3.1. Проектні та встановлені обмеження у використанні земельних ділянок Ошибка! Закладка не определена.
- 3.4. Функціональне зонування території детального планування Ошибка! Закладка не определена.
- 3.5. Забудова територій та господарська діяльність Ошибка! Закладка не определена.
- 3.5.1. Розміщення житлового фонду Ошибка! Закладка не определена.
- 3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів Ошибка! Закладка не определена.
- 3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів Ошибка! Закладка не определена.
- 3.5.4. Збереження традиційного середовища Ошибка! Закладка не определена.
- 3.6. Обслуговування населення Ошибка! Закладка не определена.
- 3.7. Транспортна мобільність та інфраструктура Ошибка! Закладка не определена.
- 3.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура ... Ошибка! Закладка не определена.
- 3.7.2. Організація громадського транспорту Ошибка! Закладка не определена.
- 3.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури Ошибка! Закладка не определена.
- 3.7.4. Організація паркувального простору Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8.1. Водопостачання та водовідведення Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8.2. Електропостачання Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8.3. Газопостачання Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8.4. Теплопостачання Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8.5. Трубопровідний транспорт Ошибка! Закладка не определена.
- 3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти Ошибка! Закладка не определена.
- 3.9. Інженерна підготовка та благоустрій території Ошибка! Закладка не определена.

- 3.9.1. Інженерна підготовка і захист території Ошибка! Закладка не определена.
- 3.9.2. Благоустрій території Ошибка! Закладка не определена.
- 3.9.3. Використання підземного простору Ошибка! Закладка не определена.
- 3.9.4. Поводження з відходами Ошибка! Закладка не определена.
- 3.10. Землеустрій та землекористування. Землевпорядні заходи перспективного використання земель. Формування та реєстрація земельних ділянок..... Ошибка! Закладка не определена.
- 3.11. План реалізації містобудівної документації... Ошибка! Закладка не определена.
- Перелік проектних рішень містобудівної документації Ошибка! Закладка не определена.
- Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану Ошибка! Закладка не определена.
- Перелік відповідності містобудівної документації Ошибка! Закладка не определена.
- Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування Ошибка! Закладка не определена.
- Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану Ошибка! Закладка не определена.
- 3.12. ЗАГАЛЬНІ ТЕХНІКО ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ Ошибка! Закладка не определена.
- 3.13. ДОДАТКИ Ошибка! Закладка не определена.

ВСТУП

Детальний план території розроблений з метою розроблення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності; проведення благоустрою та впорядкування території; визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови; формування принципів планувальної організації забудови; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Визначенням конфігурації меж земельних ділянок з урахуванням особливостей ситуації або встановленої містобудівною документацією планування і забудови території; відображення меж земельних ділянок існуючих і проєктованих житлових будинків, на які є правовстановлюючі документи; встановлення для земельних ділянок (частини земельних ділянок) обтяжень, що обмежують права щодо використання ділянок власниками або орендарями на користь інших фізичних і юридичних осіб, а також муніципальних служб міста; забезпечити можливість виконання нормативних санітарно-побутових і протипожежних розривів.

Детальний план розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-УІ від 17.02.2011р. зі змінами та доповненнями, Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», Земельний кодекс України, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також іншого, чинного на момент здійснення робіт, законодавства України.

Дана містобудівна документація розроблюється з метою сталого якісного розвитку території міста і розроблена на підставі рішення сесії Ужгородської міської ради «Про ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ СЛОВ'ЯНСЬКОЮ НАБЕРЕЖНОЮ, ПЛОЩЕЮ БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦЬКОГО, ВУЛИЦЯМИ ДМИТРА ДОНСЬКОГО, ВІЛМОША КОВАЧА, ВОЛОДИМИРСЬКОЮ, ПРОСПЕКТОМ СВОБОДИ, ВУЛИЦЯМИ КАПУШАНСЬКОЮ, ЛАЙОША КОШУТА ЛЕОНІДА ГОВОРОВА», і укладеного договору між відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури міста, інвестором та розробником. Містобудівна документація розробляється на підставі завдання на проєктування складеного замовником містобудівної документації, яке проходило процедуру громадських обговорень та направлено у відповідні служби для отримання попередніх зауважень та пропозицій для розроблення даної містобудівної документації.

Детальний план виконано на оновленій топо-геодезичній основі яку було виконано сертифікованим інженером геодезистом, та проведено земельний аналіз та оцінку існуючого використання територій. Земельну частину детального плану розроблено сертифікованим інженером-землевпорядником.

Документ розроблений відповідно до всіх, діючих на момент розроблення, Законів та Державних Будівельних Норм, Санітарних правил і Нормативних документів.

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

Таблиця 1

Номер аркушу	Найменування креслення	Масштаб
Містобудівна частина		
1.	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	1:2000
2.	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	1:2000
3.	План функціонального зонування території	1:2000
4.	Схема транспортної мобільності, інфраструктури. План червоних ліній	1:2000
5.	Схема інженерного забезпечення території. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	1:2000
Земельна частина		
1.	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	1:2000
2.	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	1:2000
Інженерно-технічні заходи цивільного захисту		
1.	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту(*окрема книга, не входить до даного проекту, погоджується згідно окремого завдання)	1:2000

СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ

Текстові матеріали детального плану території складається з трьох книг: Загальної пояснювальної записки, Інженерно-технічних заходів цивільного захисту та Звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту була розроблена за окремими завданням і є окремим проектом, який є частиною детального плану, та не є складовою загальної пояснювальної записки.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку є окремим проектом який є частиною детального плану, та не є складовою загальної пояснювальної записки.

Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України "Про землеустрій". Плани щодо землекористування та землевпорядних заходів розробляються, як візуальні відображення даних, створених у форматі, визначеному постановою для внесення до Державного земельного кадастру.

Пояснювальна записка складається з вступу, розділів, техніко- економічних показників та додатків. Пояснювальна записка описує проектні рішення детального плану території, та рекомендації щодо розміщення різних елементів на території.

Звіт стратегічної екологічної оцінки, складається з вступу, 11 розділів та загальних висновків, метою якого є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку планів і програм з метою забезпечення збалансованого сталого розвитку.

1. РОЗДІЛ I. Комплексна оцінка території

Територія яка досліджується знаходиться в місті Ужгород.

Ужгород – місто на заході України, обласний центр Закарпатської області, центр Ужгородської міської громади, Ужгородського району та Ужгородської агломерації. Розташоване на річці Уж, за 811 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною.

Місто біля підніжжя Українських Карпат. Є найменшим обласним центром України, проте має багату й давню історію. Засноване у IX столітті. Місто тимчасово перебувало під владою Угорщини, а згодом – Австро-Угорщини. Було тривалий час фортецею роду Другетів. Ужгород розвивався як промисловий та культурний центр Закарпаття. У 1919 році був столицею Підкарпатської Русі у складі Чехословаччини, за результатами першого Віденського арбітражу 1938 року став частиною Хортистської Угорщини, у 1945 році увійшов до складу УРСР, з 1991 року – у складі Незалежної України.

В Ужгороді чимало парків та скверів, серед яких: ботанічний сад (загальнодержавного значення), 10 парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, а також дві ботанічні пам'ятки природи й дві гідрологічні пам'ятки природи. Жодна з цих пам'яток не попадає в запропоновану документацію яка розробляється.

Площа території на яку розробляється детальний план складає (рис.1) – 22,7 га. Площа охоплення детального плану, з прилеглими територіями – 55,1 га.

Територія має широке функціональне використання: громадська та житлова забудова з установами і підприємствами обслуговування (рис 3). Територія обмежена двома магістральними вулицями загальноміського значення – просп. Свободи та вул. Капушанською (Перемоги); через територію проходять магістральні вулиці районного значення – наб. Слов'янська, вул. Дмитра Донського, вул. Івана Фірцака, вул. Лайоша Кошута, вул. Ватутіна, вул. Некрасова та вул. Володимирська; таке транспортне сполучення забезпечує зв'язок території з іншими районами міста та її транзитність.

На території присутні ділові зони та зони загальноміського центру, а саме:

- Відділ урядового фельд'єгерського зв'язку державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в місті Ужгороді – кур'єрські послуги (вул. Володимирська);
- Банк (наб. Слов'янська) ;
- Комунальний заклад «Закарпатська обласна універсальна наукова бібліотека імені Федіра Потушняка» (просп. Свободи 16) ;
- Готель «Ужгород» (пл. Богдана Хмельницького 2) ;
- Закарпатський міський центр зайнятості (вул. Андрія Новака 45);
- Закарпатське обласне виробниче управління по меліорації та водному господарству (наб. Слов'янська 5);
- Державна податкова адміністрація, слідче управління Податкової поліції (вул. Сонячна 26);
- Слідчий відділ територіального управління ДБР (вул. Сонячна 26).

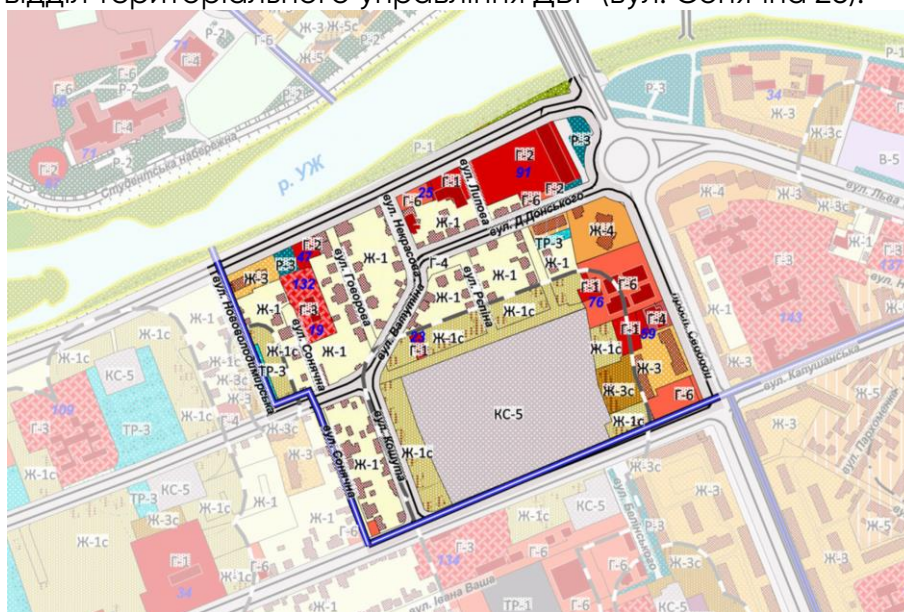


Рис. 3 – територія на Зонінгу міста Ужгород(документ не діючий)

На території присутня значна кількість закладів торгівлі, обслуговуючих закладів, закладів громадського харчування, тощо.

На території присутня комунально-складська територія, а саме :

- Кладовище Січових стрільців (вул. Капушанська 44).

Основне використання території – громадська забудова, комунально-складська зона з включеннями садибної та багатоквартирної житлової забудови. Об'єкти тяжіння населення розміщені перимитрально. Наявність занедбаной території кладовища та відсутність якісного громадського простору не сприяють формуванню привабливого образу даной території. В центрі території розміщена

пам'ятка містобудування – квартал забудови Свєпомоц, що значно збільшує цінність території.

Слов'янська набережна після реконструкції та в зв'язку з розташуванням вздовж рекреаційної зони – річки Уж, приваблює значну кількість населення як для рекреаційних потреб так і для транзитного пішохідного сполучення. На слов'янській набережній розташована Платанова алея.

Проспект Свободи є однією з найважливіших транспортних артерій міста, починається транспортним мостом, має кільцеву розв'язку на площі Богдана Хмельницького та веде до залізничного вокзалу міста. Це зумовлює розміщення різноманітних закладів обслуговування на цій вулиці. Це сприяє формуванню мережі обслуговування, проте, через відсутність регулювання зовнішнього оформлення закладів торгівлі, вулиця має значну кількість візуального шуму. На проспекті Свободи розміщений дисгармонійний домінуючий об'єкт – багатоквартирний 16-поверховий житловий будинок.

Вулиця Капушанська теж є однією з головних транспортних артерій міста – з'єднує центральну частину міста з селом Сторожниця. Тут розміщено кладовище, на якому є пам'ятка історії – могила карпатських січових стрільців 1939 року. На вулиці Капушанська 48 (Кошута 20) розміщена пам'ятка архітектури – садибний житловий будинок 30-тих років ХХ ст.. На вулицю виходить пам'ятка містобудування – квартал забудови Свєпомоц. На вулиці Капушанській поєднана як історична так і сучасна забудова, житлові та громадські об'єкти, домінуючі та дисгармонійні об'єкти відсутні.

На вулицях Нововолодимирська та Сонячна розміщені переважно об'єкти житлової забудови. Забудова малоповерхова, розміщена рівномірно.

Вулиці Юрія Станинця (Дмитра Донського), Івана Фірцака (Говорова), Лайоша Кошута, Василя Свиди (Ватутіна), Володимира Ладижця (Некрасова), Володимирська, Рєпіна, Вілмоша Ковача (Белінського) та Липова формують пам'ятку містобудування – квартал забудови Свєпомоц. В межах кварталу розміщені 4 архітектурні об'єкти, 1 пам'ятка історії, 11 об'єктів історичної забудови, 27 об'єктів значної історичної забудови. Дана територія має значну історико-культурну цінність і повинна бути збережена.

На території діють наступні планувальні обмеження (рис. 4):

- ТОВ «Автоспортсервіс» (вул. Капушанська 63 а.) – санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості – 50 м;
- Гаражі (вул. Володимирська 32) – санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості – 30м;
- Вся територія знаходиться в зоні регулювання забудови 1ї категорії (рис. 5).

Рельєф ділянки рівний, без значних перепадів висот. Абсолютні відмітки висоти на ділянці коливаються в межах 116,4 – 117,6 метри над рівнем моря.

Згідно Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода (рис.5), територія межує з історичним ареалом міста, частина території припадає на територію об'єктів культурної спадщини, вся територія входить до зони регулювання забудови 1-ї категорій.

На території розміщені пам'ятки історії:

- Будинок в якому жив і працював народний художник України В.І. Сvida 1990 р. ох., вул. Свиди (Ватутіна) 6;
- Могила карпатських січовиків 1939 р. вул. Капушанська (кладовище).

На території розміщена пам'ятка садово-паркового мистецтва:

- Платанова алея, Слов'янська набережна.

На території розміщені пам'ятки архітектури:

- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Свиди (Ватутіна) 2;
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Свиди (Ватутіна) 11;
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Івана Фірцака (Ватутіна) 4;

На території розміщена пам'ятка містобудування:

- Квартал забудови Свєпомоц.

На території виявлено 11 об'єктів історичної забудови та 27 об'єктів значної історичної забудови.

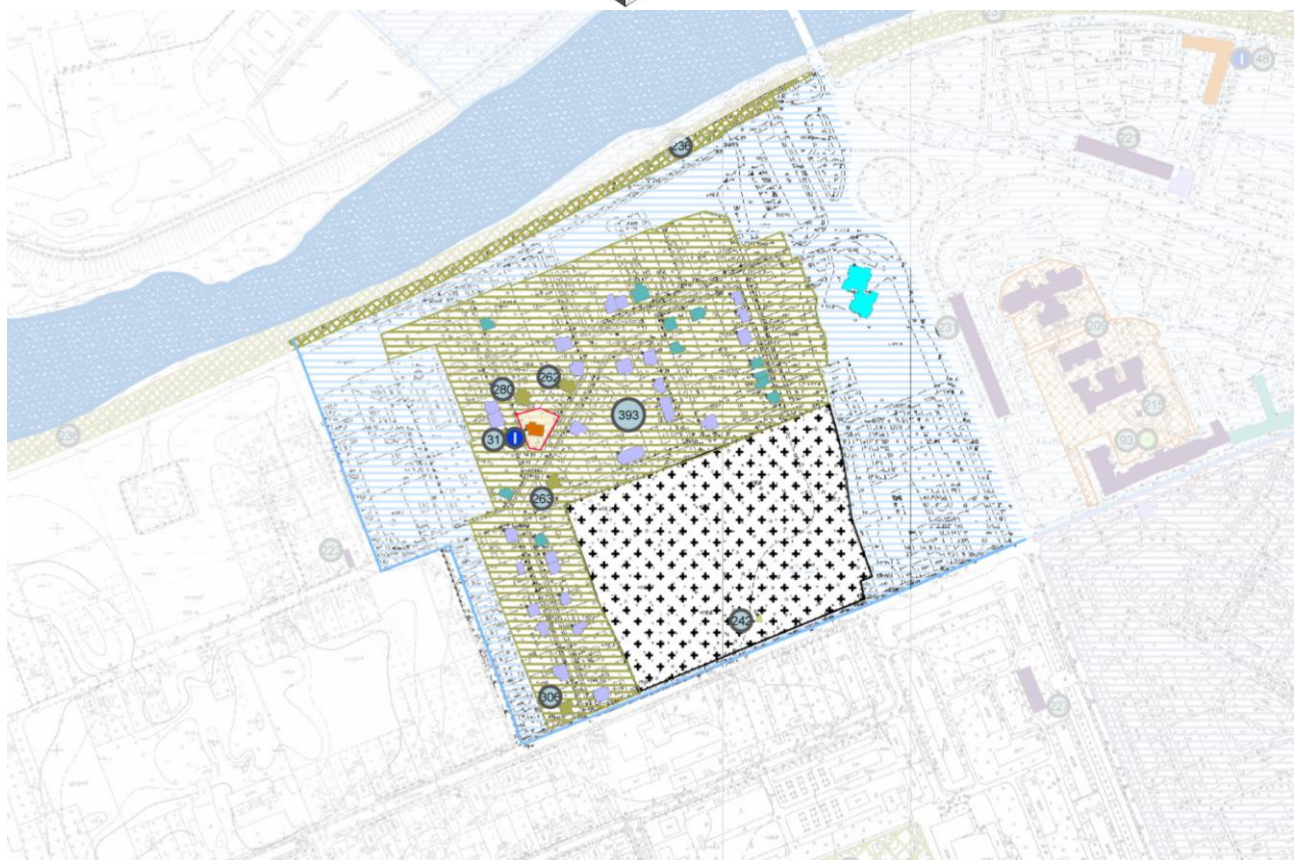
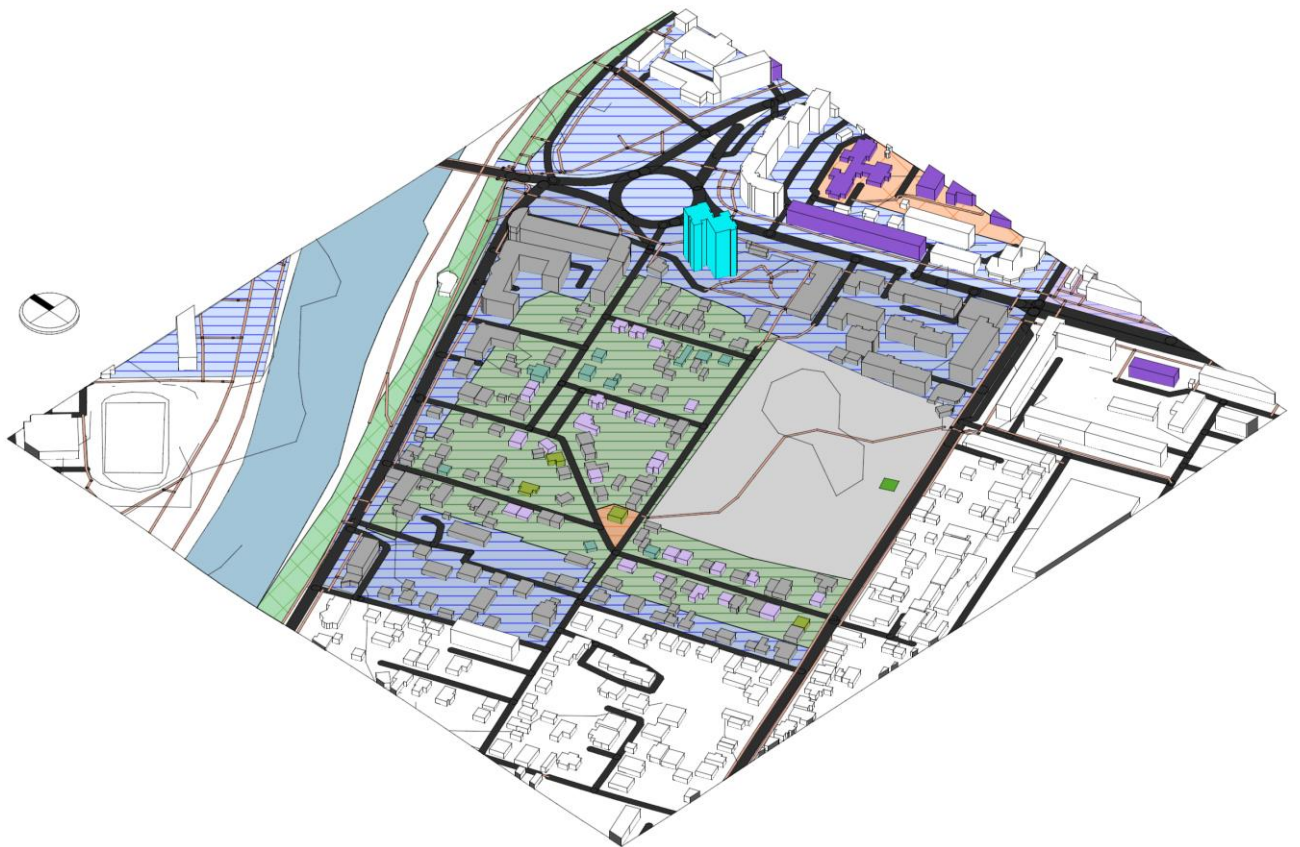


Рис. 5 – територія на Історико-архітектурному опорному плані міста Ужгород

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода (рис.6), територія потрапляє в ареал регулювання шару культурної спадщини.

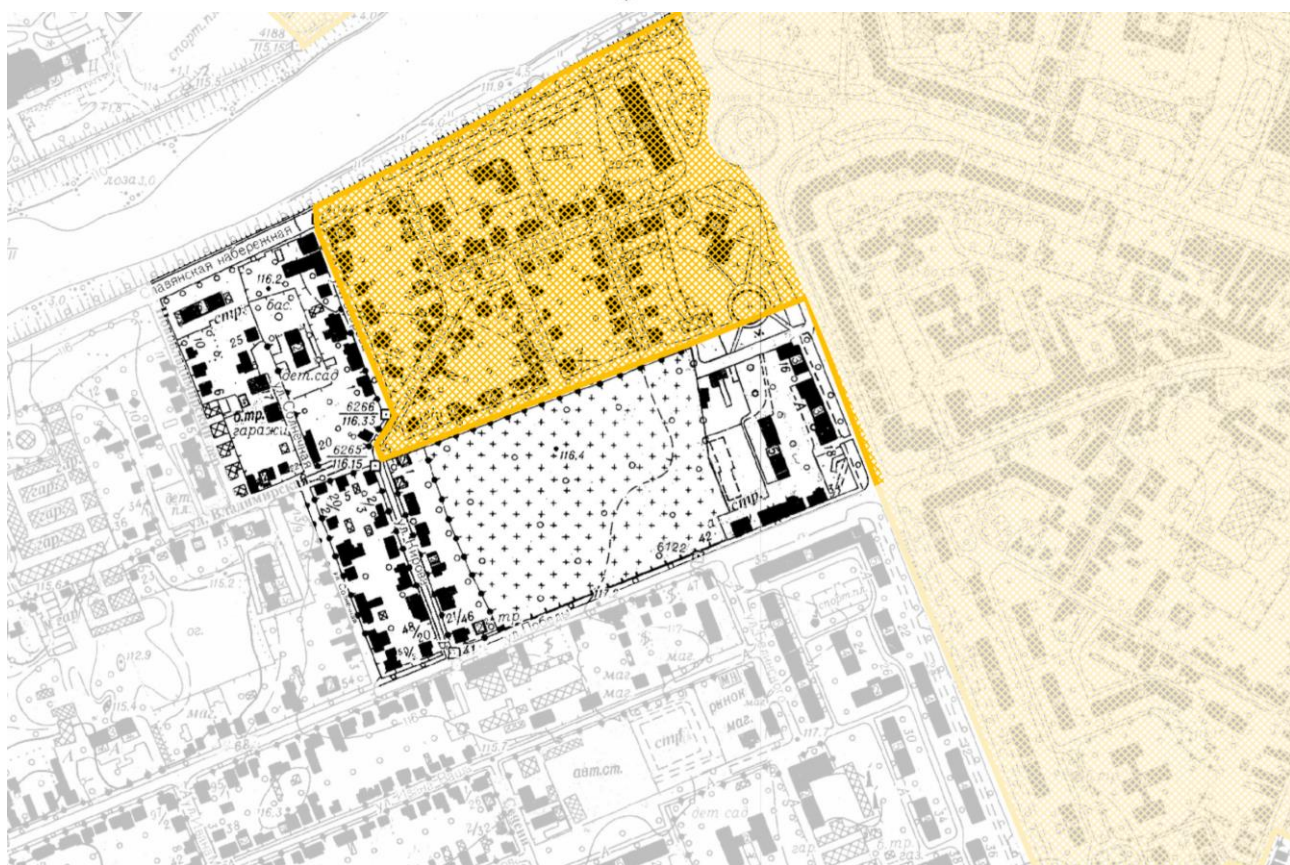
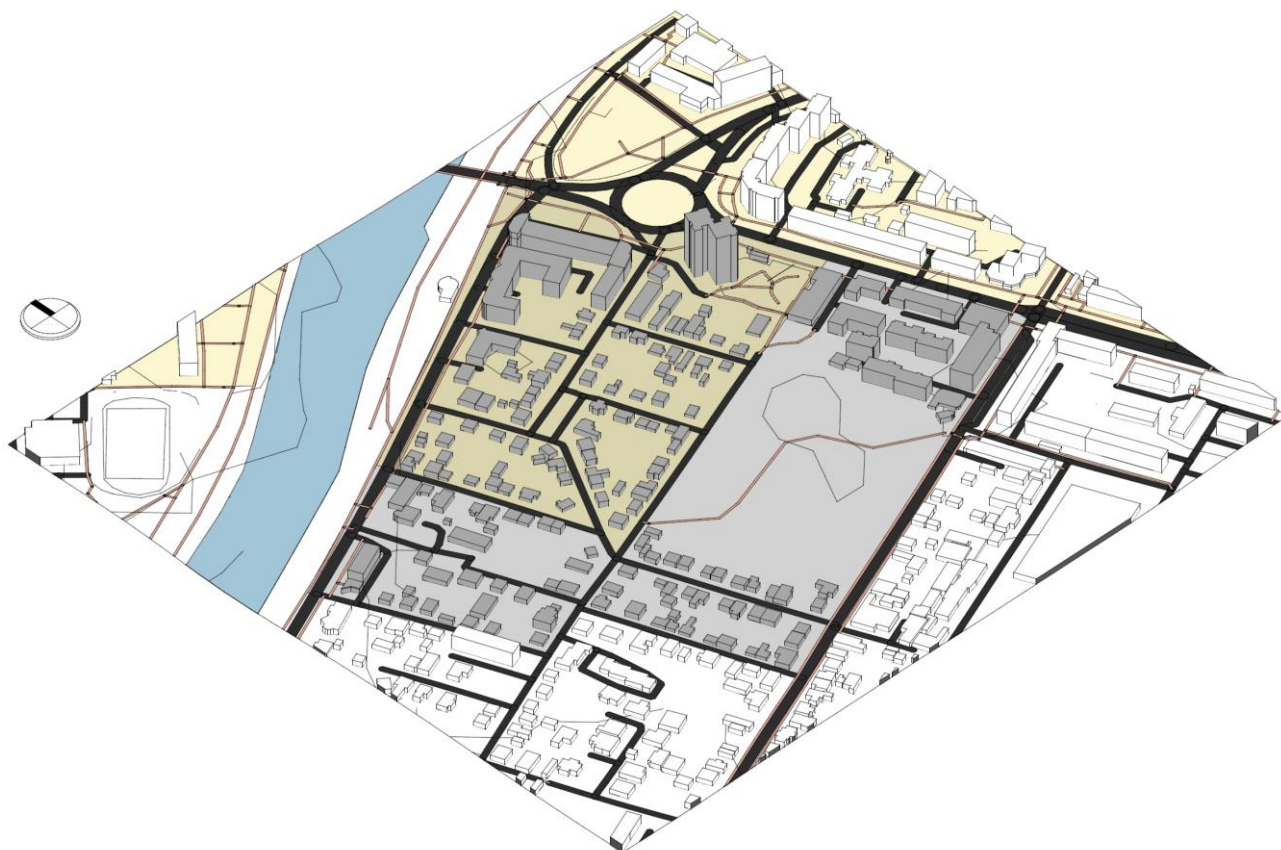


Рис. 6 – територія на археологічному розділі Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгород

В останні 100–120 років середньорічна температура повітря в Ужгороді підвищилася приблизно на 1,0 °С. Найбільше підвищення температури в першій половині року.

Клімат помірно-континентальний, з жарким літом і м'якою зимою. Значно впливає на клімат міста захищеність Карпатами від холодних вітрів з півночі. За кліматичною класифікацією Кеппена – Гейгера клімат Ужгорода є морським. Найнижча середньомісячна температура повітря в січні (мінус 11,1 °С) зафіксована у 1964 році, найвища (4,1 °С) – у 1936 році. Найнижча середньомісячна температура в липні (17,6 °С) спостерігалась у 1902 і 1979 рр., найвища (23,6 °С) – у 1994 році. Абсолютний мінімум температури повітря (мінус 32,0 °С) зафіксовано 9–10 лютого 1929 року, абсолютний максимум (38,6 °С) – 15 липня 1952 року.

У середньому за рік в Ужгороді випадає 730 мм атмосферних опадів, найменше їх у березні та квітні, найбільше – у травні та липні.

Мінімальна річна кількість опадів (443 мм) спостерігалась у 1961 р., максимальна (1134 мм) – у 1980 р. Максимальну добову кількість опадів (75 мм) зафіксовано в червні 1892 р.

У середньому за рік у місті спостерігається 156 днів з опадами; найменше їх (9) у жовтні, найбільше (18) – у грудні. Щороку в Ужгороді утворюється сніговий покрив, проте його висота незначна.

Відносна вологість повітря в середньому становить 72 %, найменша вона у квітні (62 %), найбільша – у грудні (83 %).

Екологічна ситуація місцевості передбачає розвиток території і ущільнення забудови в місті Ужгород, передбачаються в схемі Екологічної мережі Закарпатської області (рис.7), та в схемі Екологічної мережі Ужгородського району.

Кліматичні параметри (характеристики) району досліджень наведено згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010. У відповідності до Архітектурно-будівельного кліматичного районування території України ділянка вишукувань розташована в межах Закарпатського кліматичного району, що характеризується кліматологічними характеристиками наведеними в таблиці 1.1..

Нормативна глибина промерзання ґрунту становить (згідно ДБН В.2.1- 10-2009): 0,81 м – для суглинків та глин; 0,99 м – для супісків та пісків пилуватих і дрібних; 1,06 м – для пісків гравіюватих, крупних та середньої крупності; 1,20 м – для великоуламкових ґрунтів.

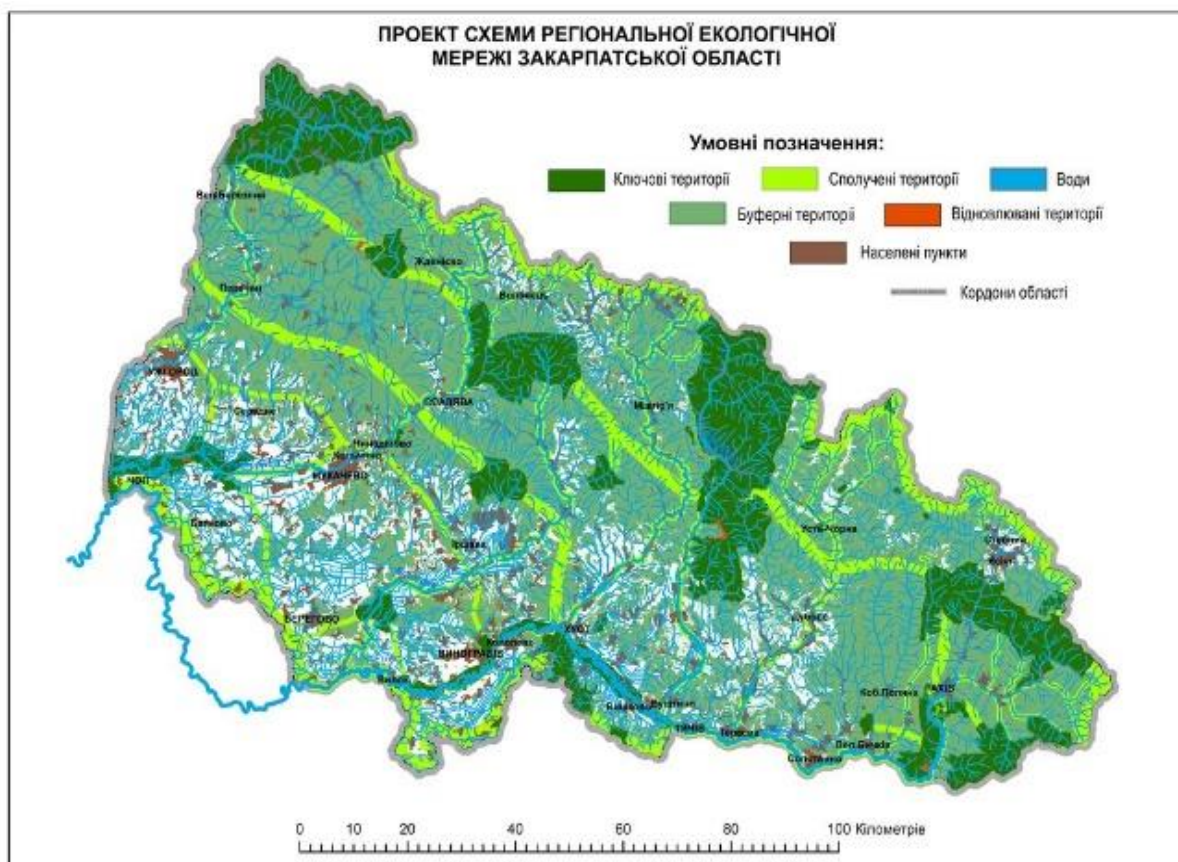
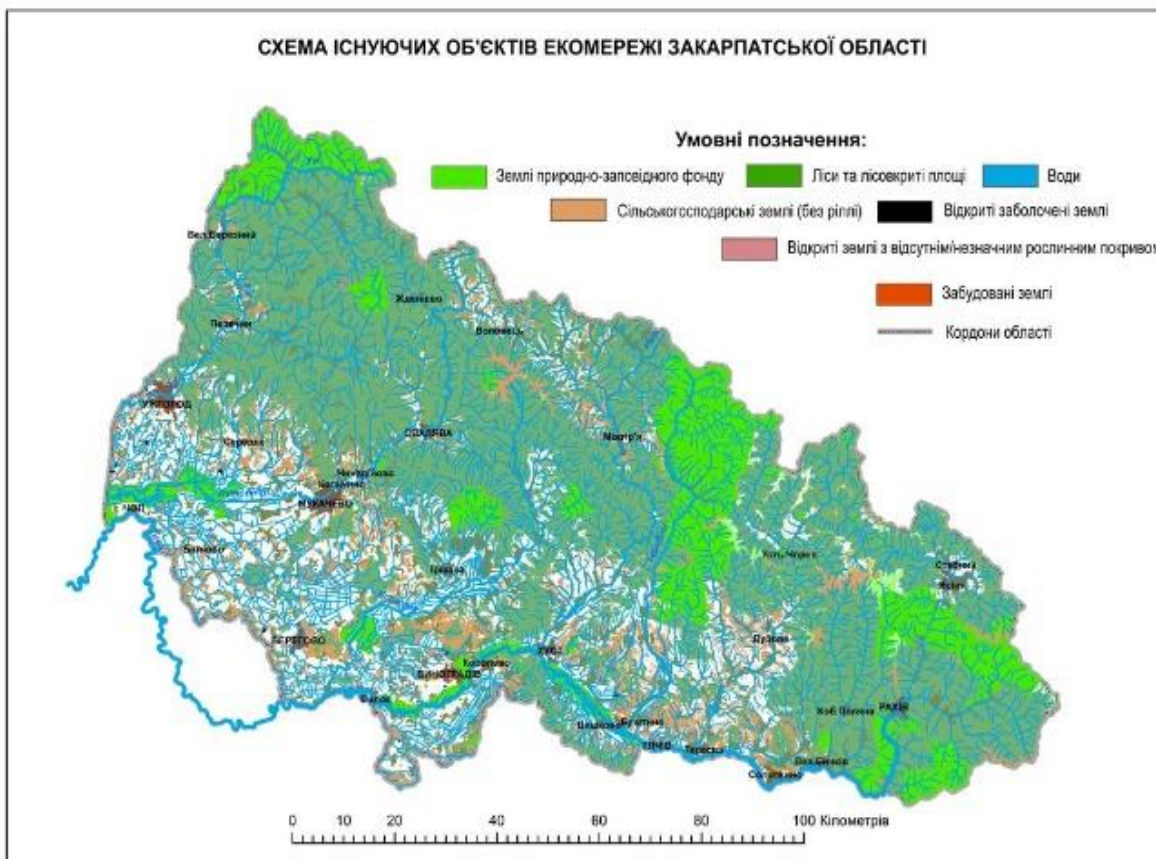


Рис.7 – Схема існуючої і проектної екологічної мережі Закарпатської області.

Таблиця 1.1

Кліматологічні показники (характеристики) Північно-західного архітектурно-будівельного кліматичного району

Температура повітря, °С				Кількість опадів за рік, мм	Відносна вологість у липні, %	Середня швидкість вітру у січні, м/с
середня за		абсолютний мінімум	абсолютний максимум			
січень	липень					
-4	19	-32	39	1000	Більше 70	3

У відповідності до п.п. 1.2 ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 кліматологічну характеристику температури зовнішнього повітря району досліджень наведено у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Температура зовнішнього повітря

Температура повітря, °С												Середня за рік температура повітря, °С
Середня місячна											Середня добова амплітуда температури	
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI		XII
-6,3	-6,0	-2,9	1,9	7,6	9,9	11,4	11,5	7,7	3,6	-1,4	-5,1	2,7
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Кліматологічну характеристику переважного напрямку вітру, його повторюваність, середню швидкість вітру за січень-грудень наведено у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

Вітер

Переважний напрям вітру, його повторюваність, %											по місяцях	
Середня швидкість вітру, м/с												
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	
46	36	40	33	31	31	31	33	40	42	48	43	
6,3	6,6	6,2	6,0	5,0	5,0	4,9	4,6	5,6	6,0	6,4	6,4	

Кліматологічну характеристику відносної вологості зовнішнього повітря наведено в таблиці 1.4.

Таблиця 1.4

Відносна вологість повітря

Відносна вологість, %												Середня за рік відносна вологість, %
Середня місячна											Середня добова амплітуда відносної вологості	
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI		XII
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	8	10	9	9	7	7	3	1	1	

Кліматологічну характеристику опадів і снігового покриву наведено у таблиці 1.5.

Таблиця 1.5
Опади

Середня по місяцях			Кількість опадів, мм									Кількість опадів за рік, мм
			Наявність снігового покриву, дні									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
51	51	44	49	69	75	83	70	68	57	59	69	745
22	13	3	-	-	-	-	-	-	-	2	14	

Територія має якісний благоустрій для пішоходів та велосипедистів на проспекті Свободи та на Слов'янській набережній, що наочно відображено на схемах прогулянок, велоїздівок та забігів мешканців міста (рис.8, рис. 9, рис. 10). На території присутні місця тяжіння населення, що обумовлює інтенсивне використання пішохідної та велосипедної інфраструктури. Проведений аналіз відображений на мапах використання територій населенням, які зафіксували свої тренування чи прогулянки за допомогою GPS-пристроїв, та завантажили на платформу Strava.

Реконструкція тротуару Слов'янської набережної стимулювала широке використання вулиці пішоходами та велосипедистами. На сьогодні спостерігається значний ажіотаж використання цієї пішохідно-велосипедної зони як в будні дні, так і у вихідні.

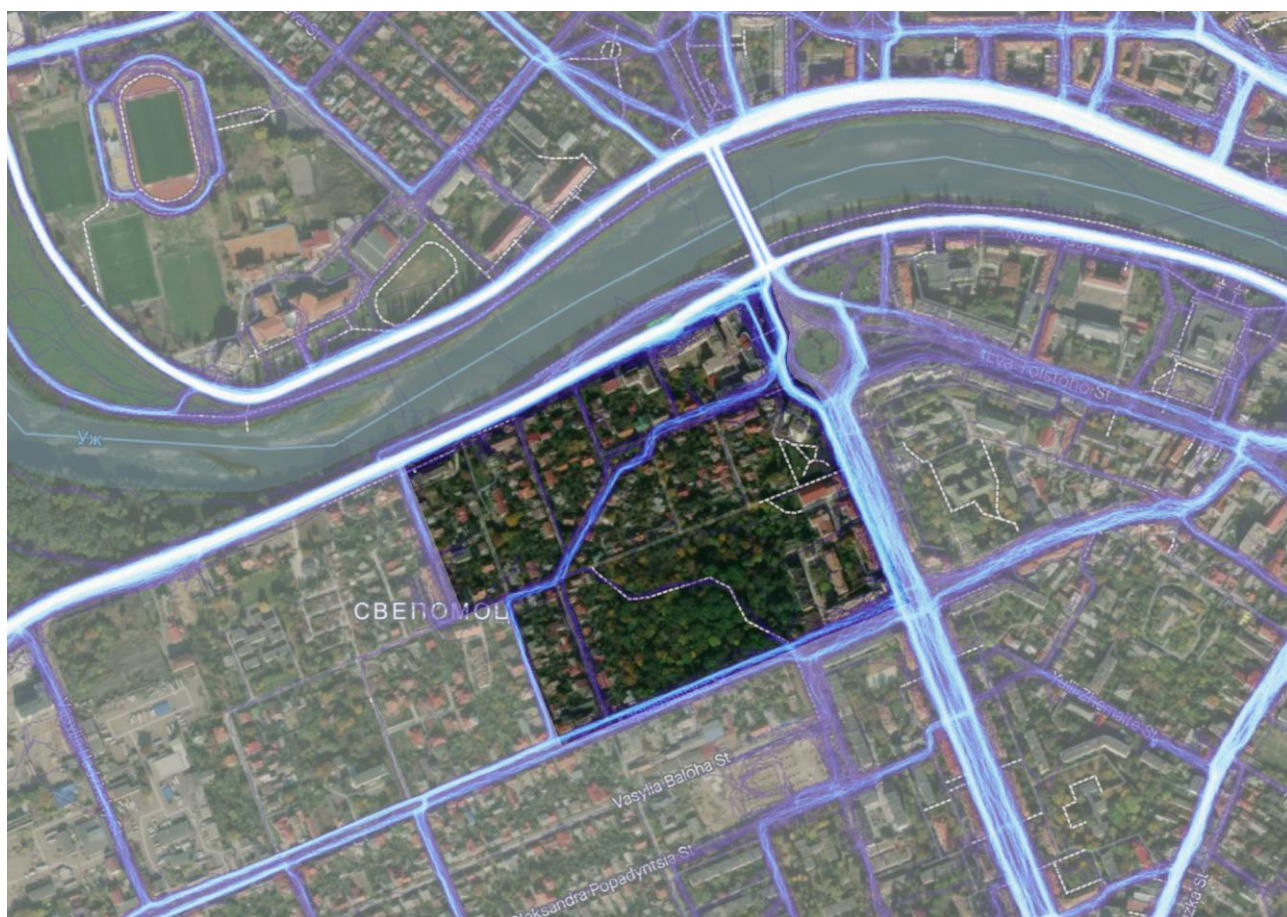


Рис. 8 – зведена візуалізація прогулянок мешканців міста



Рис. 9 – зведена візуалізація велоїздів мешканців міста

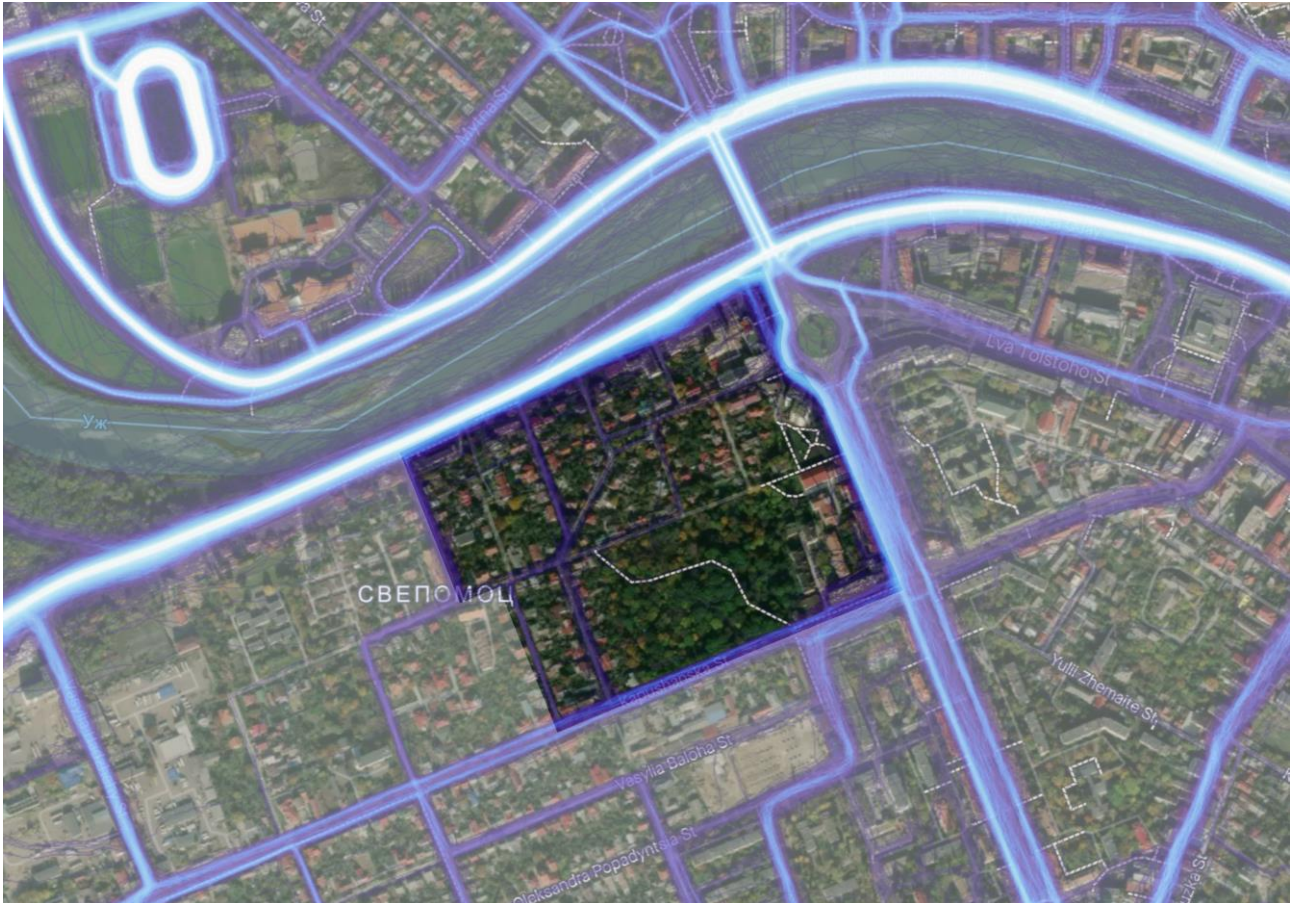


Рис. 10 – зведена візуалізація забігів мешканців міста

Вулиці проспект Свободи та Капушанська також приймають велику кількість пішохідного та велосипедного руху, це зумовлено тим, що вулиці є магістральними загальноміського значення. Проте пішохідні зони та проспекти свободи потребують вдосконалення.

В той час, як велосипедисти та бігуни використовуються саме вулиці, що формують квартал (магістралі міського і районного значення) розташовані по периметру, пішоходи використовують і внутрішньоквартальні вулиці для прогулянок (рис. 8). Це можна пояснити значною привабливістю історичної забудови – кварталу забудови Свепомоц.

Велосмуга присутня на Слов'янській набережній і користується значними попитом серед населення. Концепцією розвитку веломережі міста Ужгорода пропонується, влаштування велосмуг, саме на тих вулицях де активність вело руху найбільша. Найбільша інтенсивність велосипедних потоків спостерігається на вулицях Капушанській та Проспект Свободи.

Вулично-дорожня мережа представлена житловими і магістральними вулицями міського та районного значення. Громадський транспорт здійснює рух магістральними вулицями – Капушанська(Перемоги) та проспект Свободи (рис. 11). Через територію проходять такі маршрути громадського транспорту: 7, 7Д, 8,9,14,20,22,38,58. На території присутні 2 зупинки громадського транспорту – на вулицях Капушанській та проспект Свободи. Квартал покривають радіуси обслуговування громадського транспорту.

Територія розташована неподалік основних центрів громадського транспорту міста Ужгород – площі Богдана Хмельницького, залізничного вокзалу та автостанції.

Моделювання території (рис. 12) показало, що багатоповерхова забудова та заклади громадського обслуговування розміщені в основному на проспекті Свободи та вулиці Капушанській. Решта території – малоповерхова садибна забудова, та кладовище.

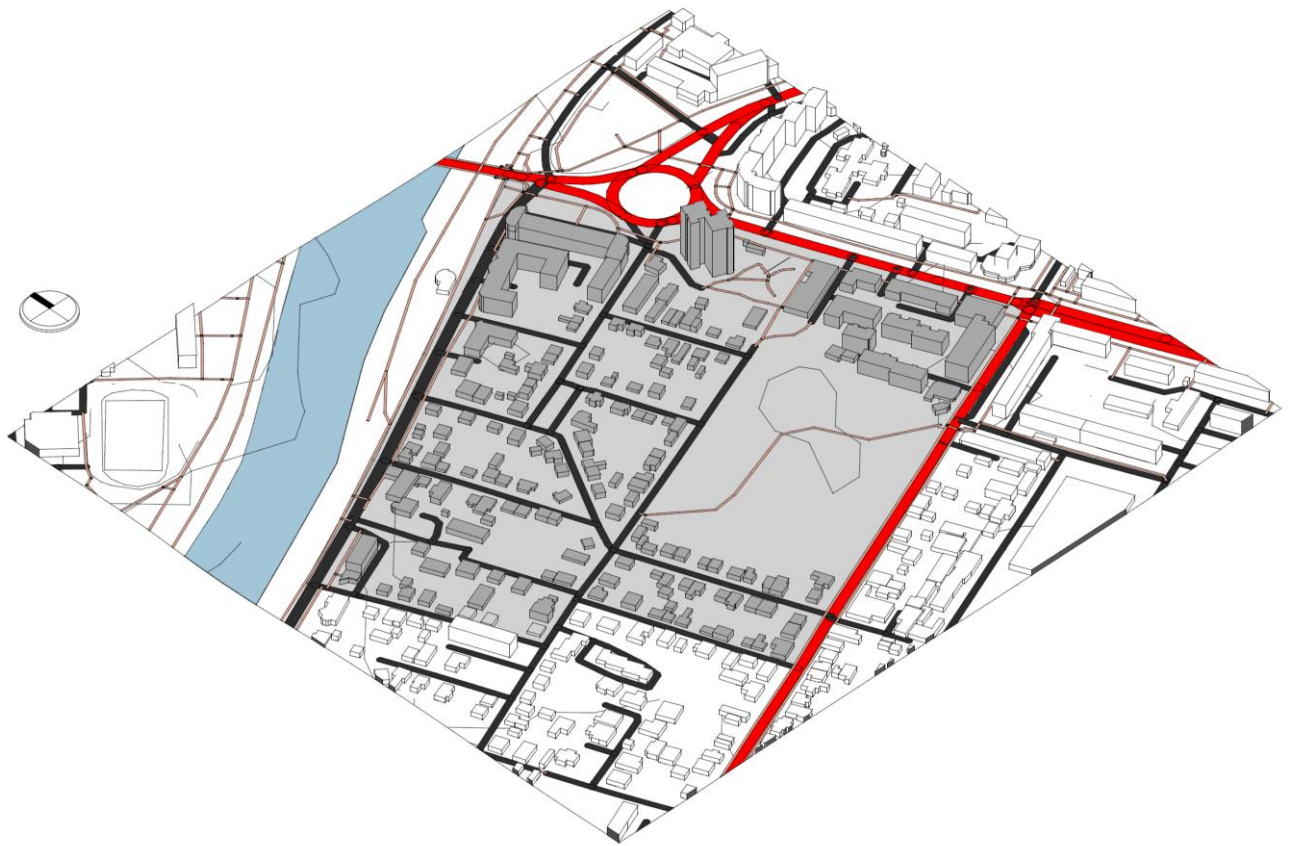


Рис. 11 – територія на схемі громадського транспорту міста Ужгород

На території присутні значний дисгармонійний об'єкт – 16-поверховий багатоквартирний житловий будинок. Територія кладовища занедбана та потребує очищення від куців, чагарників та сміття і облагородження території.



Рис. 12 – моделювання території

1.1. Просторово-планувальна організація територій

1.1.1. Ситуаційний план

Територія у плані тяжіє до прямокутної форми з громадською забудовою вздовж проспекту Свободи та вулиці Капушанської, садибною забудовою всередині території, та комунальною зоною кладовища. Існуюча дисгармонійна забудова розташована в північній частині території (16-поверховий багатоквартирний житловий будинок). Територія межує з центральною частиною міста та історичним центром міста. Територія межує із річкою Уж.

Таблиця – 1.1.1
Техніко-економічні показники існуючого стану території

Номер	Територія	Одиниці виміру	Значення	Примітка
Загальні площі містобудівної документації				
1	Площа детального плану	га	22,7	
2	Територія охоплення містобудівної документації та де не ведеться проектування	га	55,0	
3	Загальна площа охоплення	га	55,0	
Дорожня мережа, площа				
4	Дорожньої мережі з твердим покритвом Загальна площа	га	2,889	
	- Асфальтова дорога з якісним покриттям	га	1,4468	
	- Асфальтова дорога з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту)	га	0,5892	
	- Дорога з бруківки	га	0,5155	
	- Бездоріжжя	га	0,3375	
5.	Тротуарів Загальна площа	га	1,813	
	- Асфальтовий тротуар з якісним покриттям	га	0,645	
	- Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту)	га	0,7565	
	- Тротуар з бруківки	га	0,4115	
Дорожня мережа, протяжність				
6	Дорожньої мережі з твердим покритвом Загальна протяжність	км	3,740	
	- Асфальтова дорога з якісним покриттям	км	1,55	
	- Асфальтова дорога з застарілим покриттям(потребує	км	0,51	

Номер	Територія	Одиниці виміру	Значення	Примітка
	капітального ремонту) - Дорога з бруківки - Бездоріжжя	км км	1,03 0,65	
7	Тротуарів Загальна протяжність - Асфальтовий тротуар з якісним покриттям - Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Тротуар з бруківки	км км км км	3,740 1,48 0,71 1,55	
Покриття території зеленими насадженнями				
8	Покриття окультуреним озелененням	га	0,550	*площа орієнтовна, визначена натурним обстеженням
9	Покриття без озеленення, проте є частиною зеленої зони	га	4,47	*площа орієнтовна, визначена натурним обстеженням
10	Загальна площа території з зеленими насадженнями прибудинкового озеленення	га	4,50	*площа орієнтовна
Забудова				
11.	Садибна забудова Всього забудови Будинки індивідуальні, садибні	га м2 шт	7,935 12500 130	
12.	Багатоквартирна забудова, всього забудови Будинки до 6 поверхів Будинки вище 6 поверхів	га шт шт	2,121 9 1	
13.	Житловий фонд, всього Садибна забудова, всього Багатоквартирна забудова, всього	м2 м2 м2	53 900 21 900 32 000	
14.	Громадська забудова Всього забудови Об'єктів обслуговування	га м2 шт	2,72 12 500 17	

Примітка: таблиця показує кількість територій в межах детального плану, згідно рис. 1.

1.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Квартал має форму прямокутника, розподіл забудови нерівномірний. Багатоквартирна забудова розміщена вздовж магістральної вулиці

загальноміського значення – проспект Свободи. Садибна розміщена в центрі кварталу (рис. 13).



Рис. 13 – схема житлової забудови

1.2. Землеустрій та землекористування

На основі Державного земельного кадастру проведено аналіз щодо виду права землекористування території. В межах території детального плану та найближчих прилеглих до детального плану територій, що відображено.

Вся територія в комунальній та приватній власності. В приватній власності знаходиться 30 % території на яку розробляється містобудівна документація. Розподілення території на земельні ділянки наведено в рисунку 14.

Територія кварталу детального плану, відноситься до індексної карти з номером КОАТУУ 2110100000, зони – 16, 17, квартал – 001. Близько 60 % території не мають визначених і відображених в державному земельному кадастрі меж ділянок.



Рис. 14 – Територія кварталу детального плану, актуальна на 24 лютого 2024 року.

Таблиця 1.2.1

2. Аналіз щодо виду права землекористування території, на 24.02.22 року

Вид власності	Кадастровий номер та цільове призначення	Загальна площа
В межах містобудівної документації яка розробляється		
В комунальній власності		
В приватній власності		
За межами містобудівної документації		
В комунальній власності		
В приватній власності		
Примітка. Через військовий стан, що діє від 24.02.2024 – детальна таблиця наведена в додатку 2.		

2.1. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території детального плану наявний цінний об'єкт садово-паркового мистецтва – Платанова алея на Слов'янській набережній.

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

Вся територія кварталу рівна. На території виявлені об'єкти культурної спадщини. На території присутня комунально-складська зона (кладовище).

На територію діють планувальні обмеження (рис.4) від діючих та недіючих підприємств, що потребують перегляду.

Згідно ІАОП м. Ужгорода (рис.5), на територію розповсюджується зона регулювання забудови 1-ї категорії. На території виявлено 11 об'єктів історичної забудови та 27 об'єктів значної історичної забудови.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода(рис.6), територія потрапляє в ареал регулювання шару культурної спадщини.

1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Планувальні обмеження у використанні земельних ділянок зазначені в таблиці 1.4.1.

Таблиця 1.4.1

Містобудівні обмеження які діють на території і створюють обмеження у використанні земельних ділянок

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
1.	Охоронна зона повітряних ЛЕП, до 0,4 кВт	2,0		*об'єкти не є стаціонарними
2.	Санітарно-захисна гаражів	30,0	0,45	
3.	Охоронна зона об'єктів культурної спадщини	-	0,1	*згідно ІАОП м.Ужгорода
4.	Режим регулювання ІКС 1-ї категорії	-	22,70	*згідно ІАОП м.Ужгорода
5.	Об'єкт садово-паркового мистецтва – Платанова алея на Слов'янській набережній	-	1,49	
За межами детального плану, на прилеглий території				
6.	Санітарно-захисна зона КП «Автоспортсервіс-Сінт»	50,0	0,69	

1.5. Забудова територій та господарська діяльність

1.5.1. Розміщення житлового фонду

На території розташовано індивідуальні та багатоповерхові житлові будинки.

На території орієнтовно розселяються 2000 чол.

Середня поверховість житлового фонду складає 1,85 поверхів. Щільність населення розселеного на території мікрорайону, становить, 88,1 чол./га. Дані наведені в Таблиці – 1.1.1 «Техніко-економічні показники існуючого стану території»).

1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На території відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території відсутні промислові та комунальні підприємства, склади, бази, тощо. Проте, є комунально-складська зона – кладовище, та гаражі.

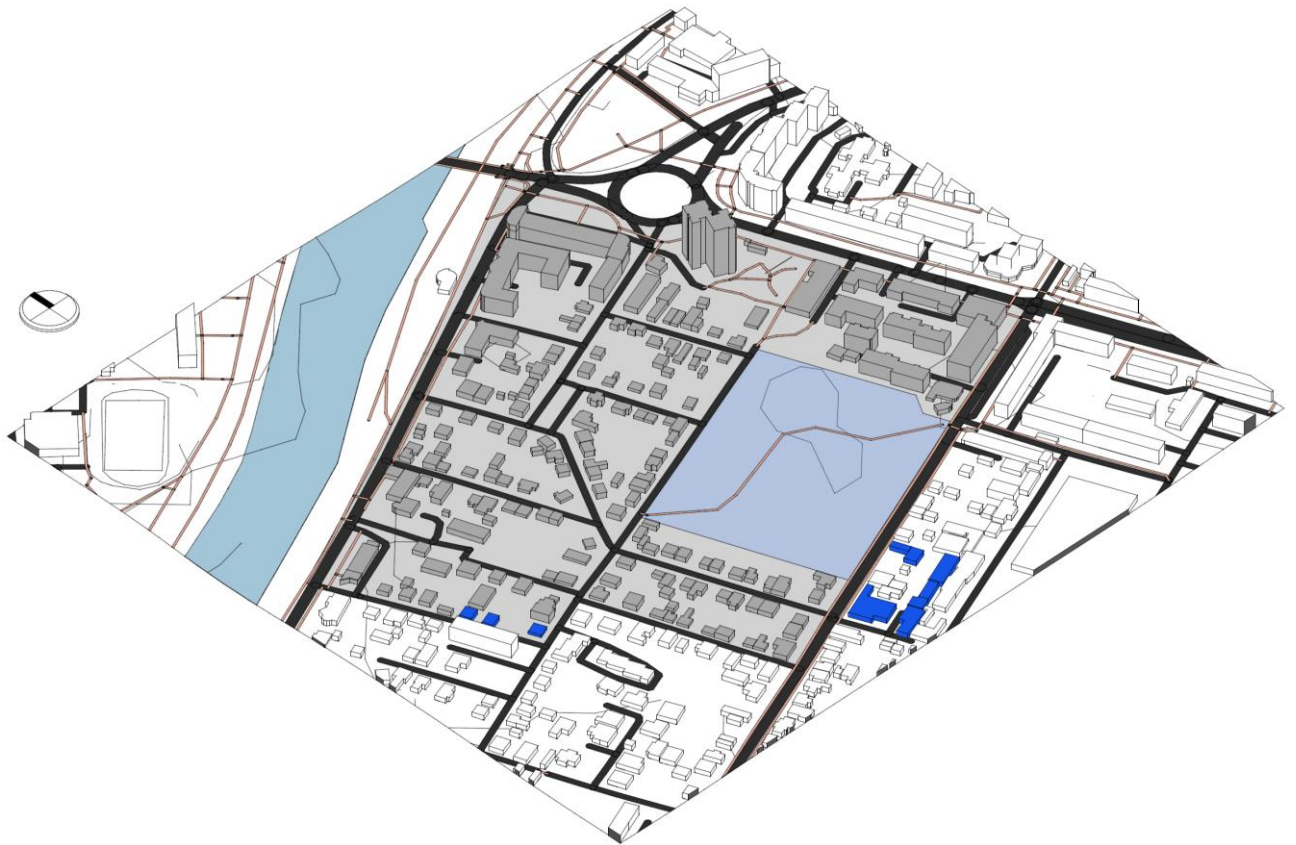


Рис. 15 – виробничі об'єкти

1.5.4. Збереження традиційного середовища

Територія межує з історичним ареалом міста, частина території припадає на територію об'єктів культурної спадщини, вся територія входить до зони регулювання забудови 1-ї категорій.

На території розміщені пам'ятки історії:

- Будинок в якому жив і працював народний художник України В.І. Свиди 1990 р. ох., вул. Свиди (Ватутіна) 6;
- Могила карпатських січовиків 1939 р. вул. Капушанська (кладовище).

На території розміщена пам'ятка садово-паркового мистецтва:

- Платанова алея, Слов'янська набережна.

На території розміщені пам'ятки архітектури:

- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Свиди (Ватутіна) 2;
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Свиди (Ватутіна) 11;
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Івана Фірцака 4;

На території розміщена пам'ятка містобудування:

- Квартал забудови Свєпомоц.

На території виявлено 11 об'єктів історичної забудови та 27 об'єктів значної історичної забудови.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода (рис.16), територія потрапляє в ареал регулювання шару культурної спадщини.



Рис. 16 – традиційне середовище

1.6. Обслуговування населення

В межах території та в зоні доступності присутні заклади обслуговування повсякденного та періодичного використання (рис .17).



Рис. 17 – об'єкти громадського обслуговування

На території присутні ділові зони та зони загальноміського центру, а саме:

- Відділ урядового фельд'єгерського зв'язку державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в місті Ужгороді – кур'єрські послуги (вул. Володимирська);
- Банк (наб. Слов'янська);
- Комунальний заклад «Закарпатська обласна універсальна наукова бібліотека імені Федіра Потушняка» (просп. Свободи 16);
- Готель «Ужгород» (пл. Богдана Хмельницького 2);
- Закарпатський міський центр зайнятості (вул. Андрія Новака 45);
- Закарпатське обласне виробниче управління по меліорації та водному господарству (наб. Слов'янська 5);
- Державна податкова адміністрація, слідче управління Податкової поліції (вул. Сонячна 26);
- Слідчий відділ територіального управління ДБР (вул. Сонячна 26).

На території присутня значна кількість закладів торгівлі, обслуговуючих закладів, закладів громадського харчування, тощо, переважно розміщені вони на проспекті Свободи.

1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Вулично-дорожня мережа представлена житловими і магістральними вулицями міського та районного значення.

Таблиця – 1.4.1
Техніко-економічні показники дорожньої мережі

Номер	Територія	Одиниці виміру	Значення	Примітка
Дорожня мережа, площа				
1.	Дорожньої мережі з твердим покритвом Загальна площа			
	- Асфальтова дорога з якісним покриттям	га	2,889	
	- Асфальтова дорога з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту)	га	1,4468	
	- Дорога з бруківки	га	0,5892	
	- Бездоріжжя	га	0,5155	
		га	0,3375	
2.	Тротуарів Загальна площа			
	- Асфальтовий тротуар з якісним покриттям	га	1,813	
	- Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту)	га	0,645	
	- Тротуар з бруківки	га	0,7565	
		га	0,4115	

Номер	Територія	Одиниці виміру	Значення	Примітка
Дорожня мережа, довжина				
3.	Дорожньої мережі з твердим покритвом Загальна протяжність - Асфальтова дорога з якісним покриттям - Асфальтова дорога з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Дорога з бруківки - Бездоріжжя	км	3,740	
		км	1,55	
		км	0,51	
		км	1,03	
		км	0,65	
4.	Тротуарів Загальна протяжність - Асфальтовий тротуар з якісним покриттям - Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Тротуар з бруківки	км	3,740	
		км	1,48	
		км	0,71	
		км	1,55	
		км	1,55	

Таблиця 1.4.2

Червоні лінії вулиць

Вулиця	Категорія вулиці	Червоні лінії, м
наб. Слов'янська	магістральна районного значення	35,00
просп. Свободи	магістральна міського значення	40,00
вул. Капушанська (Перемоги)	магістральна міського значення	25,00
вул. Сонячна	житлова	9,00
вул. Нововолодимирська	житлова	9
вул. Володимирська	житлова	15,00
вул. Лайоша Кошута	житлова	15,00
вул. Івана Фірцака (Говорова)	житлова	15,00
вул. Василя Свиди (Ватутутіна)	житлова	15,00
вул. Володимира Ладичця (Некрасова)	житлова	15,00
вул. Іллі Репіна	житлова	12,00
вул. Липова	житлова	9,00
вул.Вілмоша Ковача (Белінського)	житлова	12,00
вул. Андрія Новака	житлова	15,00
Пл. Едмунда Егана	житлова	Існ. лінія забудови
вул. Юрія Станинця (Дмитра Донського)	житлова	15,00

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія має значну кількість об'єктів тяжіння населення – заклади громадського обслуговування населення постійного та періодичного користування, рекреаційна зона, магістральні шляхи сполучення, ключові транспортні розв'язки. Територія користується значним транспортним попитом.

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє сполучення забезпечено магістральними вулицями – проспект Свободи та Капушанська (Перемоги). В доступності 15 хвилин присутній Автовокзал «Ужгород», та ЗД станція «Ужгород-Пасажирський». Проспект Свободи виводить на основні шляхи – Автодорогу М06 Київ-Чоп та Н08 Ужгород-Львів.

1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Лінійні об'єкти дорожньої інфраструктури присутні, деякі з них потребують оновлення, через недосконалий профіль вулиці.

1.7.4. Організація громадського транспорту

Громадський транспорт здійснює рух магістральними вулицями – Капушанська(Перемоги) та проспект Свободи (рис. 18). Через територію проходять такі маршрути громадського транспорту: 7, 7Д, 8,9,14,20,22,38,58. На території присутні 2 зупинки громадського транспорту – на вулицях Капушанській та проспект Свободи. Квартал покривають радіуси обслуговування громадського транспорту.

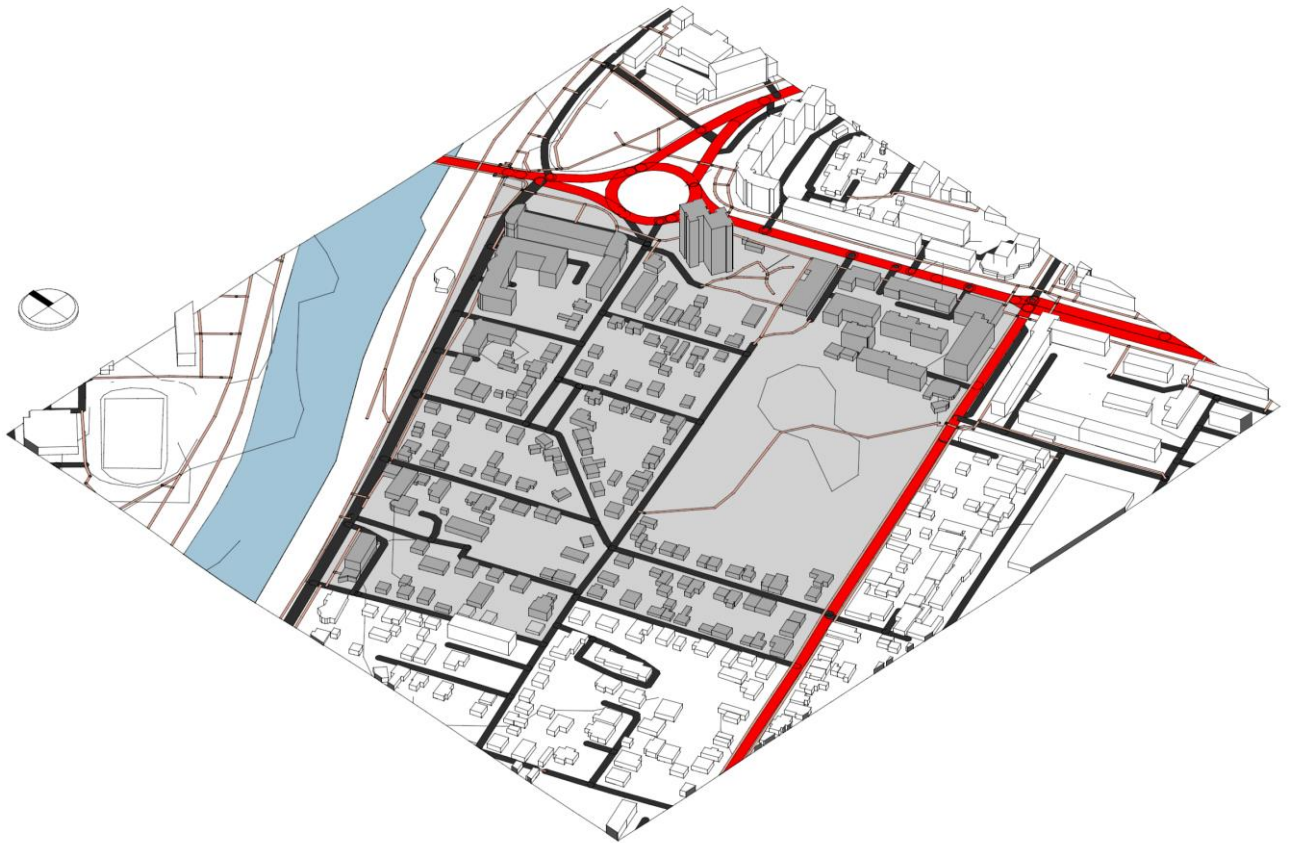


Рис. 18 – територія на схемі громадського транспорту міста Ужгород

1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Загальна мережа – відсутня, проте концепція загальної мережі пішохідних та велосипедних зв'язків частково реалізована на Слов'янській набережній. Люди використовують існуючі тротуари та дороги (рис.8, рис. 9, рис. 10).

1.7.6. Організація паркувального простору

На території присутні спеціально відведені місця для паркування автомобілів, мото-транспорту та велосипедів. Їх кількість оптимальна і не формує надмірного попиту та утруднення транспортної ситуації. Оскільки в автомобільному аспекті територія використовується переважно як транзитна, тому існуюча кількість місць для паркування покриває потреба населення.

1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

1.8.1. Водопостачання та водовідведення

Присутнє централізоване водопостачання та водовідведення. Проблем з дощовою каналізацією на території немає. Сезонні паводки від сильного дощу, на території зафіксовані не були.

1.8.2. Електропостачання

Присутнє централізоване електропостачання.

1.8.3. Газопостачання

Присутнє централізоване газопостачання.

1.8.4. Теплопостачання

Централізоване теплопостачання ліквідоване в місті Ужгород.

1.8.5. Трубопровідний транспорт

Територією не пролягає жодний трубопровідний транспорт.

1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території присутня теле-радіо вишка, яка забезпечує якісним покриттям радіо та телефонної мережі.

1.9. Підготовка та благоустрій територій

1.9.1. Інженерна підготовка і захист території

На території виконувались протиерозійні заходи, насипи і підсіпки дороги, зняття шару ґрунту. Протиерозійні методи які використовувались по місцю виникнення проблеми, без підсилення схилу чи будь яких робіт призвели до задовільного стану території.

1.9.2. Благоустрій території

На території присутній благоустрій, проте не всюди він є якісним, без продуманих шляхів руху пішоходів, потребує удосконалення та розробки комплексних проектів щодо благоустрою всієї території.

1.9.3. Використання підземного простору

Підземний простір використовувався для підвальних приміщень та як найпростіше укриття населення. На території відсутні підземні автостоянки.

1.9.4. Поводження з відходами

Існує загальноміська проблема поводження з відходами. Багато людей, відвідуючи територію засмічує її твердими побутовими відходами. Функціонування громадських об'єктів приводить до засмічення території вночі, після того як вдень пройшло значне навантаження на територію, проте муніципальні служби прибирають ці території роблячи їх санітарно сприятливими для населення та проживання.

Території садибної та багатоквартирної забудови використовують послуги компанії АВЕ для вивозу твердих побутових відходів.

Хоча, ще в 2018 році, відповідно до статті 32 Закону України «про відходи», Україна зобов'язалася сортувати все сміття за видами матеріалів, а також розділяти його на придатне для повторного використання, для захоронення та небезпечно, в місті Ужгород все ще відсутня повноцінна система сортування та переробки твердих побутових відходів. Ця проблема потребує комплексного підходу на загальноміському та загальнообласному рівні.

РОЗДІЛ II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі

Територія, що досліджується, є дуже цінною для міста, оскільки вона зберегла історичну забудову, межує з рекреаційною зоною та забезпечена закладами громадського обслуговування. Проте, занедбана комунально-складська територія (кладовище) повинна бути реконструйована зі збереженням меморіального та історичного значення. На конкурсній основі розробляться проекти благоустрою таких територій, оскільки потенційний комерційний попит великий, повинні бути облаштовані платні паркування. Міськими програмами повинен бути розроблений план-концепція благоустрою та сталого розвитку таких територій.

Дисгармонійні об'єкти (рис. 19) повинні піддатись санації, реконструкції та модернізації для підвищення доступності та якості простору для місцевих жителів.

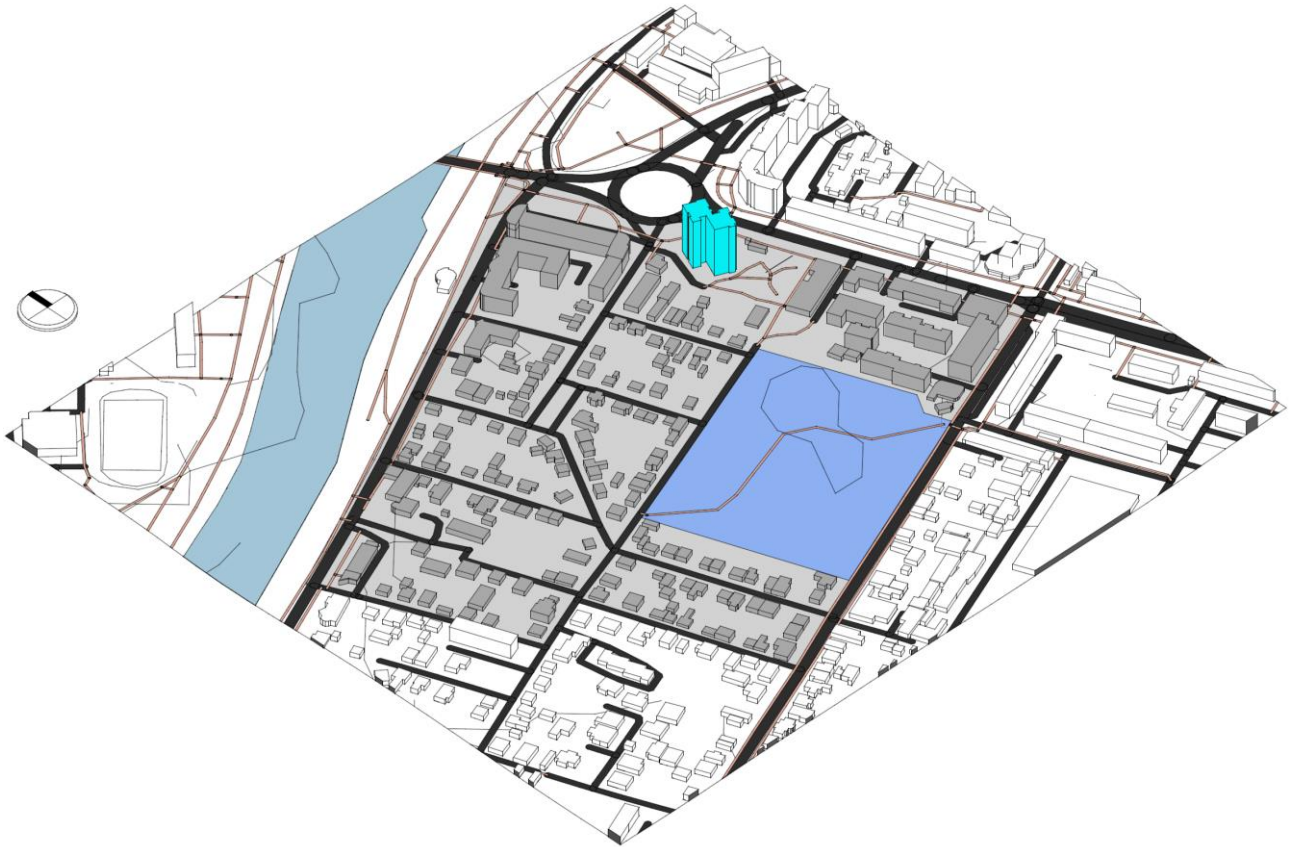


Рис. 19 – дисгармонійні та занедбані об'єкти в середовищі.

РОЗДІЛ III Обґрунтування проектних рішень

Проектом передбачається поступове імплементування об'єктів багатоквартирної та громадської забудови.

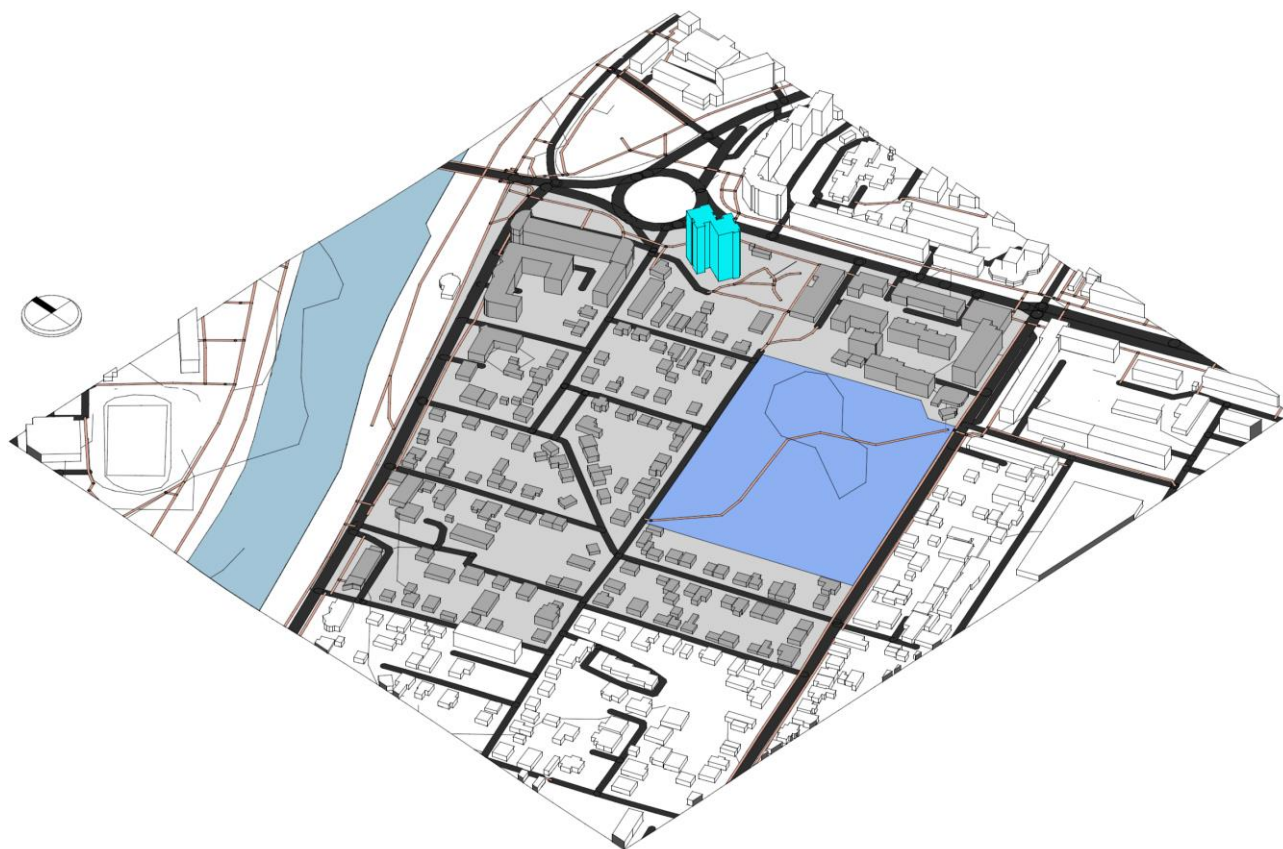


Рис. 1 – дисгармонійні та занедбані об'єкти в середовищі.

Нове будівництво покращить економічний потенціал області з втратами тільки запустілого неякісного середовища. В майбутньому дасть змогу перетворити квартал на повноцінний якісний сучасний громадський центр міста, який дасть змогу розвантажити центральну частину міста від активного використання населенням.

Проведений аналіз території вказав на можливі критичні місця.

3.1. Просторово планувальна організація території

3.1.1. Ситуаційний план

Проектом пропонується удосконалення існуючої ситуації і розвиток існуючих об'єктів у середовищі. Розміщення нових багатоквартирних та громадських об'єктів.

Проектна забудова змінює сприйняття простору, і цілісно замикає забудову. Проектом передбачено вільний доступ до всіх будівель і споруд.

З метою найбільш ефективного використання територіальних ресурсів, визначено такий напрямок забудови - а саме ущільнення кварталів існуючої забудови.

Квартали формуються за принципом планувальної спорідненості, умов використання вільних від забудови територій або ущільнення існуючої забудови.

«Блакитні лінії» поширюються на територію всього кварталу, проте регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються тільки містобудівними умовами та обмеженнями, максимальна проектна відмітка на території складає – 60 метрів.

З урахуванням згаданих двох моделей формується система обслуговування населення на сельбищній території. Частина об'єктів громадського обслуговування формують мережі обслуговування і рівномірно розташовуються на території безпосередньо біля житлової забудови.

Передбачається рівномірне заповнення установами і закладами громадського обслуговування всіма групами за критерієм частоти користування: повсякденного, періодичного та епізодичного користування.

Благоустрій та озеленення території передбачається організувати з урахуванням архітектурно-планувальної структури району, функціонального призначення визначених ділянок, екологічних факторів та експлуатаційних вимог.

Основні концептуальні рішення які закладені в основу планувальної структури забезпечують раціональне використання території, дають можливість створення єдиного комплексу з повноцінною сферою обслуговування.

При будинках пропонується розміщення озелених ділянок з майданчиками для ігор дітей, та господарських майданчиків.

Майданчики для розміщення контейнерів для сміття пропонується розташовувати рівномірно по всій території виходячи з умов зручності їх обслуговування комунальними службами.

Озеленення території мікрорайону включає: санацію існуючих зелених насаджень і озеленення вулиць та доріг.

Асортимент зелених насаджень пропонується використати з рослин місцевої флори: платан східний, липа дрібнолиста, клен гостролистий, туя західна, ялина колюча, ялина звичайна, каштан кінський, горобина звичайна. Із чагарників – ялівець козацький, самшит кулевидний, різні види таволг, бирючина, жасмин садовий, айва японська.

3.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Дана територія є поліфункціональною, хоча більшість з неї пустує в нічний час доби, тому підвищення і розташування житлових об'єктів на території покращить якість середовища в майбутньому. Територія в плані має прямокутну форму.

Територія передбачає нове житлове і громадське будівництво, територія передбачає максимальне збереження території з імплементуванням нових об'єктів в існуюче середовище .

На території жодних об'єктів культурної спадщини не виявлено.

Встановлення містобудівних умов та обмежень для нового будівництва чи реконструкції регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються містобудівними умовами та обмеженнями.

3.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території детального плану наявний цінний об'єкт садово-паркового мистецтва – Платанова алея на Слов'янській набережній.

3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок

3.3.1. Проектні та встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Межі відповідних обмежень у використанні земельних ділянок зазначені в таблиці 3.3.1.1.

Вся територія кварталу рівна. На території не виявлені об'єкти культурної чи археологічної спадщини, цінні елементи забудови.

На території відсутні будь-які діючі промислові підприємства.

На територію діють планувальні обмеження(рис.3) від колишніх підприємств РЕМа, який зараз не діючий, та санітарно-захисна зона закритого кладовища, яка складає 50 метрів від крайнього поховання. Територію кладовища було перетворено на меморіальний парк, згідно рішення Ужгородської міської ради.

Інші планувальні обмеження на територію не діють. Територія майже повністю рівна, сприятлива для будь якого типу забудови.

Таблиця 3.3.1.1

Проектні планувальні обмеження

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
1.	Охоронна зона повітряних ЛЕП, до 0,4 кВт	2,0		*об'єкти не є стаціонарними
2.	Охоронна зона об'єктів культурної спадщини	-	0,1	*згідно ІАОП м.Ужгорода
3.	Режим регулювання ІКС 1-ї категорії	-	22,70	*згідно ІАОП м.Ужгорода
4.	Об'єкт садово-паркового мистецтва – Платанова алея на Слов'янській набережній	-	1,49	
За межами детального плану, на прилеглий території				
5.	Санітарно-захисна зона КП «Автоспортсервіс-Сінт»	50,0	0,69	

Згідно ІАОП м. Ужгорода(рис.4), на територію не розповсюджується жоден режим регулювання забудови. Проте територія палісаднику 20-садочку є пам'яткою садово-паркового мистецтва місцевого значення.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода(рис.5), територія не попадає в жоден ареал регулювання шару культурної спадщини.

Проектною документацією фіксується та накладається обмеження від існуючих та проектних об'єктів.

Проектні обмеження не створюють негативного впливу на існуючий житловий фонд, оскільки знаходяться на значній віддалі від нього.

3.4. Функціональне зонування території детального планування

Згідно зонінгу в межах окремих зон визначаються переважні, супутні та допустимі види використання територій (земельних ділянок). До **переважних видів**

відносяться види забудови та використання територій, які відповідають переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребують спеціального погодження. До **супутніх видів** відносяться види забудови та використання, які супроводжують переважні види і які по відношенню до останніх являються допоміжними. Належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеці згідно з нормативно-технічною документацією, споруди, які необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні в переліку переважних, супутніх чи допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон (дод. 1), є забороненими для відповідної функціональної зони і не можуть бути дозволені, в тому числі і за процедурою спеціального узгодження.

Проектом визначено зон, згідно ДБН, та присвоєно функціональне використання земельних ділянок згідно Додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» до Порядку «ведення Державного земельного кадастру» затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, і визначено в додатку 1, книги 1 Загальної пояснювальної записки.

3.5. Забудова територій та господарська діяльність

3.5.1. Розміщення житлового фонду

Проектом пропонується удосконалення існуючої ситуації і розвиток існуючих об'єктів у середовищі. Розміщення нових багатоквартирних та громадських об'єктів. Зокрема доміанти між вулицями Капушанською та вулиці Василя Балого.

Проектна забудова змінює сприйняття простору, і цілісно замикає забудову. Проектом передбачено вільний доступ до всіх будівель і споруд.

З метою найбільш ефективного використання територіальних ресурсів, визначено такий напрямок забудови - а саме ущільнення кварталів існуючої забудови.

3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів на території не передбачається. Пропонується удосконалення існуючих торгових центрів.

3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Розміщення виробничих об'єктів на території не передбачається.

3.5.4. Збереження традиційного середовища

Проектом передбачене максимальне збереження всіх цінних. Територія межує з історичним ареалом міста, частина території припадає на територію об'єктів культурної спадщини, вся територія входить до зони регулювання забудови 1-ї категорій. На території виявлено 11 об'єктів історичної забудови та 27 об'єктів значної історичної забудови.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода, територія потрапляє в ареал регулювання шару культурної спадщини.

3.5.5. Обслуговування населення

Проектними рішеннями не передбачено розширення мережі обслуговування на території детального плану, пропонується підвищення якості цього середовища яке забезпечує обслуговування.

3.6. Транспортна мобільність та інфраструктура

3.6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Вулично-дорожня мережа представлена магістральними і житловими вулицями. По магістральних вулицях здійснюється рух громадського транспорту. Зупинки громадського транспорту представлені на схемі. Квартал покривають радіуси обслуговування громадського транспорту, а саме зупинки: зупинка «Білочка» та зупинка по вул. Заньковецькій.

Майже всі громадські об'єкти мають пандуси та доступність.

Багато об'єктів обладнано велосипедними стоянками та автостоянками. Торговий центр має значну і містку автостоянку. Територія забезпечена для зберігання як тимчасово розміщеного транспорту, так і повсякденного який розміщуються біля об'єктів багатоквартирного житла.



Рис. 16 – Використання території громадським транспортом.

Територія користується значним попитом, через розміщення значних торгових центрів та інших об'єктів обслуговування. Проте територія забезпечена як автостоянками так і автостоянками в повній ємності. На території проглядається денний й попит, як і в центральній частині міста, на паркування, вночі території автостоянок та паркомісць вільні.

3.6.2. Організація громадського транспорту

Проектом не передбачений розвиток громадського транспорту.

3.6.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Загальна мережа – відсутня. Передбачається її розвиток в межах проекту.

3.6.4. Організація паркувального простору

Спеціально відведених місць для паркування автомобілів, мото-транспорту чи велосипедів – на території дуже багато.

Кількість автомобільного навантаження передбачається в кількості, не більше 1400 автомобілів на день, з них 280 для постійного зберігання, їхній рух повинен відбуватись по визначених дорогах, ця ємність повністю прокриває потребу. Цією кількістю автостоянок повністю забезпечений квартал.

3.7. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

3.7.1. Водопостачання та водовідведення

Присутнє централізоване водопостачання та водовідведення. Проблем з дощовою каналізацією на території немає. Сезонні паводки від сильного дощу, на території зафіксовані не були. Скарг громадян на території дослідження виявлено не було.

Витрата води на господарсько-питні потреби під час будівництва складає 0,75 м³/добу на 1 члена персоналу, при тому що відбувається чергування, при відсутності персоналу показник дорівнює 1 м³/добу, а в період будівництва – 1,16 м³/добу на 1 члена персоналу.

Зовнішнє пожежогасіння від пожежних резервуарів. Основним небезпечним з техногенних фактором під час аварії являються пожежі. Каналізація на період будівництва вирішується шляхом встановлення біотуалетів. Інші підключення чи перекладання виконувати відповідно до ТУ.

3.7.2. Електропостачання

Присутнє централізоване електропостачання. Інші підключення чи перекладання виконувати відповідно до ТУ.

Пропонується змінити всі леп на підземні кабельні лінії. Кабельна муфта являє собою пристрій для механічного сполучення електричних кабелів у кабельну лінію, а також для забезпечення підведення кабелів до електроустаткування, споруд, інших ліній електропередач. Під кабельною муфтою розуміють комплект деталей і матеріалів, котрі забезпечують електричну, конструктивну і механічну цілісність кабеля на електричних з'єднаннях.

3.7.3. Газопостачання

Присутнє централізоване газопостачання.

Інші підключення чи перекладання виконувати відповідно до ТУ.

3.7.4. Теплопостачання

Існуюче теплопостачання відсутнє. Проектне теплопостачання не передбачається.

3.7.5. Трубопровідний транспорт

Існуючий трубопровідний транспорт на території відсутній. Проектний трубопровідний транспорт не передбачається

3.7.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Розширення телекомунікаційної мережі не передбачається. Передбачається покращення існуючої мережі за рахунок встановлення оновленого обладнання на існуючу вежі мобільного зв'язку.

3.8. Інженерна підготовка та благоустрій території

3.8.1. Інженерна підготовка і захист території

Для обсіпки фундаменту буде використовуватись місцевий глинистий ґрунт.

Для забезпечення стійкості відкосів насипу і виїмки від розмиву атмосферними опадами і вітрової ерозії проектом передбачено їх зміцнення посівом трав по шару рослинного ґрунту товщиною 0,15 м з влаштуванням об'ємної решітки.

На будівельно-монтажному майданчику передбачається зняття, складування та тимчасове зберігання родючого шару ґрунту під час будівельних робіт. Після закінчення будівництва проводиться відновлення (рекультивация) відведених у тимчасове користування порушених земель.

На будівельно-монтажному майданчику проводиться суцільне вертикальне планування і влаштовується водовідведення з урахуванням існуючих відміток і організації відведення дощових вод в природні тальвеги, для запобігання впливу на гідрологічний режим території басейну річки Уж.

Заходи щодо захисту населення та території наведені в розділі інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Інженерна підготовка і протиерозійні рішення які необхідно буде прийняті під час будівництва будуть детально описані в звіті ОВД, в об'єктах які цього потребують.

3.8.2. Благоустрій території

Благоустрій та озеленення території передбачається організувати з урахуванням архітектурно-планувальної структури району, функціонального призначення визначених ділянок, екологічних факторів та експлуатаційних вимог.

Основні концептуальні рішення які закладені в основу планувальної структури забезпечують раціональне використання території, дають можливість створення єдиного комплексу з повноцінною сферою обслуговування.

Пропонується організувати майданчики, а також мережу пішохідних доріжок для організації руху пішоходів.

При будинках пропонується розміщення озелених ділянок з майданчиками для ігор дітей, та господарських майданчиків.

Майданчики для розміщення контейнерів для сміття пропонується розторговувати рівномірно по всій території виходячи з умов зручності їх обслуговування комунальними службами.

Озеленення території мікрорайону включає: санацію існуючих зелених насаджень і озеленення вулиць та доріг.

Асортимент зелених насаджень пропонується використати з рослин місцевої флори: платан східний, липа дрібнолиста, клен гостролистий, туя західна, ялина колюча, ялина звичайна, каштан кінський, горобина звичайна.

Із чагарників – ялівець козацький, самшит кулевидний, різні види таволг, бирючина, жасмин садовий, айва японська.

3.8.3. Використання підземного простору

Використання підземного простору для підземних автостоянок, укриттів і прокладання силового електричного кабелю проектом не передбачається.

3.8.4. Поводження з відходами

Пропонується розміщення організованої системи збирання твердих побутових відходів.

3.9. Землеустрій та землекористування. Землевпорядні заходи перспективного використання земель. Формування та реєстрація земельних ділянок.

Таблиця 3.10.1

Аналіз щодо виду права землекористування території, на 01.08.23 року

Вид власності	Кадастровий номер та цільове призначення	Загальна площа
В межах містобудівної документації яка розробляється		
В комунальній власності		
В приватній власності		
За межами містобудівної документації		
В комунальній власності		
В приватній власності		
Примітка. Детальна таблиця, з всіма детальними показниками наведена в додатку 2.		

Формування та реєстрація земельних ділянок буде проводитись після всіх містобудівних обговорень, відповідно до наданих територіальною громадою дозволів та розроблених земельних проектів.

Таблиця 3.10.2

Земельні ділянки що пропонується сформувати за результатом містобудівної документації

Номер	Вид власності	цільове призначення для виділення земельної ділянки/зміна цільового призначення	Загальна площа

3.10. План реалізації містобудівної документації

3.10.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Згідно запропонованої схеми будівництва, пропонується поетапна черговість будівництва. Будівництво ніяк не перешкоджатиме функціонуванню міста. В короткостроковий період, від 5 до 10 років планується реалізувати проект, і благоустрій території в перспективі 20 років.

3.10.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Генеральна схема планування території України

Схема планування території Закарпатської області

Згідно схеми планування території Закарпатської області розроблена ДП "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя" та затверджена рішенням сесії Закарпатської обласної ради від 17.05.2013 №731. Схема розроблена на розрахунковий період до 2031 року.

Генеральний план міста Ужгород та всі його складові

3.10.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Згідно проведеного аналізу містобудівної документації вищого рівня – проект не суперечить містобудівній документації вищого рівня

3.10.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області на період 2021 – 2027 років

Згідно Регіональної стратегії розвитку Закарпатської області на період 2021 – 2027 років затвердженої Рішенням Закарпатської обласної ради 20.12.2019 №1630, зі змінами, внесеними рішенням Закарпатської обласної ради від 01.10.2020 № 1840, розміщення не суперечить регіональній стратегії розвитку.

Проект Екомережі Закарпатської області

3.10.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Положення ІАОП повністю враховані в проекті містобудівної документації.

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ	Зміст проектного рішення	Основні проектні показники	Очікувані впливи	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
1.	Зміна цільового призначення земельних ділянок	Зміна цільового призначення	Підвищення вартості земельної ділянки		Підвищення цінності території	1 місяць, короткострокова перспектива	1-етап
2.	Будівництво та реконструкція об'єктів	Будівництво	Покращення інфраструктури	Наведено в теп*	Збільшення вартості території та Підвищення інвестиційного клімату	40 місяців, короткострокова перспектива	1-етап
3.	Благоустрій території	Будівництво	Покращення інфраструктури		Збільшення вартості території	10 років, короткострокова перспектива	2-етап

Детальний план території є видом містобудівної документації на місцевому рівні, що визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Метою детального плану території є необхідність оцінювання наслідків виконання документів державного планування, сприянні сталому розвитку а стратегічної екологічної оцінки забезпечення охорони навколишнього середовища, безпеки життєдіяльності та охорони здоров'я населення, а також в інтегруванні екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування.

У звіті про стратегічну екологічну оцінку документа державного планування – детального плану території – проведено оцінку наслідків виконання детального плану на навколишнє природне середовище, у тому числі для здоров'я населення та зобов'язань у сфері охорони довкілля і заходів, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування, а також заходів щодо моніторингу цих наслідків. На основі

статистичної інформації, адміністративних даних, результатів досліджень було охарактеризовано поточний стан довкілля населеного пункту, стан довкілля та умови життєдіяльності населення на територіях, що ймовірно зазнають впливу внаслідок виконання документа державного планування.

В процесі проведення стратегічної екологічної оцінки було виявлено ймовірні проблеми та наслідки для навколишнього середовища, що полягають в забрудненні атмосферного повітря внаслідок будівництва об'єктів, впливі на ґрунтове середовище при розробці будівельного майданчика; прокладанні комунікацій; будівництві та влаштуванні об'єктів. Спостерігається забруднення довкілля внаслідок будівельних робіт, від пересування техніки, виконання земляних робіт, проїзду автотранспорту.

З метою охорони навколишнього природного середовища у даному звіті передбачено виконати ряд планувальних та технічних заходів: заходи щодо охорони атмосферного повітря, щодо захисту водного та ґрунтового середовищ, шумозахисні заходи та заходи щодо охорони праці та пожежної безпеки. Запропоновано комплекс заходів, передбачених для здійснення моніторингу та покращення стану довкілля у тому числі здоров'я населення. Транскордонних наслідків виконання документа державного планування та наслідків для природо-заповідних територій не очікується.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Затвердження проектів містобудівної документації без проведення процедури розгляду пропозицій громадськості забороняється, а матеріали щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства, до такого документу відноситься розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Виконавчий орган забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 5 днів з дня його затвердження.

Залежно від темпів реалізації зазначених пропозицій та шляхом внесення змін до детального плану розрахунковий термін може бути подовжений чи скорочений.

Детальний план території не підлягає експертизі.