



УЖГОРОД

ЗАТВЕРДЖЕНО

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
«ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ
ВУЛИЦЯМИ РОБОЧОЮ, РУСЬКОЮ, МУКАЧІВСЬКОЮ ТА ІВАНА
АНКУДІНОВА»

КНИГА 1

І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

*редакція 1. Для отримання пропозицій та зауважень під час громадського обговорення



ГАП  Триходько Є.М.

Архітектор  Триходько Є.М.

2024

ВСТУП.....	3
1. РОЗДІЛ I. Комплексна оцінка території.....	6
1.1. Просторово-планувальна організація території	18
1.1.1. Ситуаційний план.....	20
1.1.2. Планувальний каркас та система розселення	22
1.2. Землеустрій та землекористування	22
1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	23
1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок.....	23
1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.....	24
1.5. Забудова територій та господарська діяльність.....	24
1.5.1. Розміщення житлового фонду.....	24
1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	25
1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів	25
1.5.4. Збереження традиційного середовища.....	25
1.6. Обслуговування населення	25
1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура.....	27
1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	29
1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення.....	29
1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	29
1.7.4. Організація громадського транспорту.....	29
1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	30
1.7.6. Організація паркувального простору.....	30
1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.....	30
1.8.1. Водопостачання та водовідведення.....	30
1.8.2. Електропостачання.....	30
1.8.3. Газопостачання.....	30
1.8.4. Теплопостачання.....	30
1.8.5. Трубопровідний транспорт	31
1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	31
1.9. Підготовка та благоустрій територій.....	31
1.9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	31
1.9.2. Благоустрій території.....	31
1.9.3. Використання підземного простору.....	31
1.9.4. Поводження з відходами.....	31
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.
- 3.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації..... Ошибка! Закладка не определена.

- 3.11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення
детального плану..... Ошибка! Закладка не определена.
- 3.11.3. Перелік відповідності містобудівної документації... Ошибка! Закладка не определена.
- 3.11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування
..... Ошибка! Закладка не определена.
- 3.11.5. 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 ВУЛИЦЯМИ РОБОЧОЮ, РУСЬКОЮ, МУКАЧІВСЬКОЮ ТА ІВАНА АНКУДІНОВА», 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) – 14,9 га. Площа охоплення детального плану, з прилеглими територіями – 29,80 га.



Рис.1 – межа розроблення детального плану території, містобудівна документація також розповсюджується на прилеглі території які до неї включені

В проекті враховані основні рішення генерального плану м. Ужгорода розробленого ДП «ДІПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя. Враховані також основні проектні рішення внесення змін до генерального плану міста Ужгорода, який розробляється, та проходить процедуру громадських обговорень. Його проектні рішення пропонуються як проектні рішення в містобудівній документації що розробляється (рис 2).

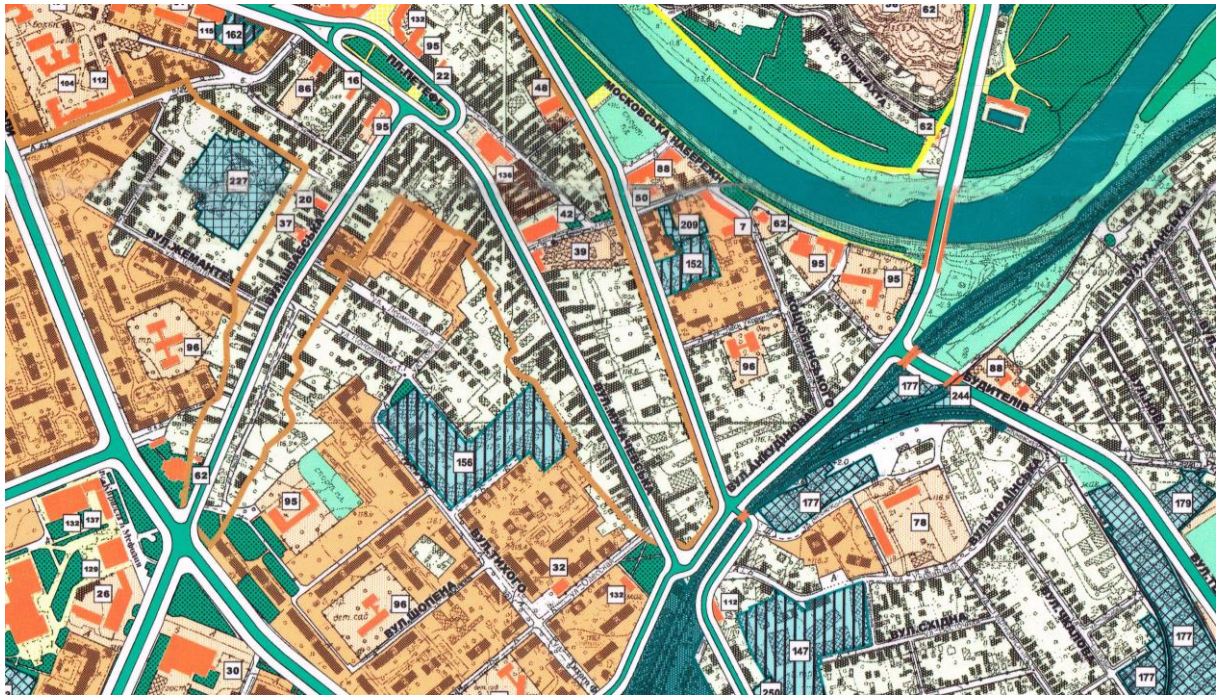


Рис. 2 – територія на Генеральному плані міста Ужгород

Територія має широке функціональне використання: громадська та житлова забудова з установами і підприємствами обслуговування, виробничими та комунально-складськими територіями (рис 3). Територія обмежена двома магістральними вулицями загальноміського значення – вул. Мукачівською та вул. Івана Анкудінова; через територію проходять магістральні вулиці районного значення – вул. Руська, вул. Дайки та вул. Лесі Українки; 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:

- Прокуратура Закарпатської області та Господарський суд Закарпатської області (вул. Коцюбинського 1а);
- ТОВ «Закарпатський експертно-технічний центр» – незалежна експертна організація в сфері промислової безпеки і охорони праці (вул. Лесі Українки 13);
- Комунальне підприємство «Міськвітло» Ужгородської Міської Ради – діяльність в електромонтажних роботах (вул. Руська) ;
- Колективне підприємство по ремонту складно-побутової техніки "Ремпобуттехніка" – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, ремонт побутових приладів, домашнього та садового обладнання, ремонт годинників і ювелірних виробів (вул. Руська) ;

На території присутні навчальні зони, а саме:

- Заклад дошкільної освіти №15 «Казка» (вул. Лесі Українки 8);
- Ділянка у власності Державного вищого навчального закладу «Ужгородський Національний Університет» – занедбані об'єкти (вул. Робоча).

двоповерхова, закритого квартального типу. Мешканці будинків підтримують їх в хорошому стані, тому вулиця виглядає доглянутою та привабливою.

Вулиця Руська є вулицею з одностороннім рухом в напрямку площі Шандора Петефі. На вулиці розміщена житлова забудова садибного типу, виробничі та громадські території. Вулиця має зелені зони з двох боків дороги, що значно підвищує її естетичні характеристики, проте якість пішохідного середовища незадовільна. На вулиці відсутні архітектурні домінанти.

Вулиця Михайла Коцюбинського житлова, з одно- та двоповерховою забудовою, з великою кількістю озеленення, має частково збережене покриття з бруківки. Вулиця веде до пам'ятки архітектури, культової споруди – Церкви Покрови Пресвятої Богородиці. На вулиці розміщений дисгармонійний об'єкт – будівля Прокуратури Закарпатської області.

Вулиця Дайки житлова із одноповерховою садибною забудовою, межує із загальноосвітніми школами №11 та №10. Має збережене покриття з бруківки та значне озеленення вулиці.

Вулиця Лесі Українки житлова, на ній розміщені одно- та двоповерхові садибні житлові будинки, багатоквартирний житловий будинок, дошкільний навчальний заклад №15. Багатоквартирний п'ятиповерховий будинок є дисгармонійним об'єктом на цій території. Вулиця має значне озеленення, проте якість пішохідного середовища незадовільна.

На вулиці Робочій розміщені як об'єкти житлового фонду так і громадські будівлі. На вулиці Робочій 7 (за межами території детального плану) розміщена пам'ятка історії – будинок, в якому розміщувався робітничий клуб – центр партійної профспілкової культурно-масової роботи комуністів. На вулиці присутня ділянка, що належить ДВНЗ «Ужгородський Національний університет» на якій розміщені занедбані виробничі об'єкти. Вулиця не має значного озеленення, якість пішохідного середовища незадовільна.

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

- ВАТ «Ужгородхліб» – недіючий (вул. Руська 41) – санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості – 50м;
- Закарпатський зведений воєнізований гірничорятувальний (аварійний) загін – статус юридичної особи припинений) – санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості – 50м;
- Комунальне підприємство «Ужгородська міська друкарня» – (вул. Руська 15) – санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості – 50м;
- Зона акустичного впливу залізничних колій – 50м;
- Частина території знаходиться в охоронній зоні об'єктів культурної спадщини:
 - Пам'ятки архітектури місцевого значення: Руська церква (мур.) – 1930 р. (Православна набережна 23); Школа (мур) ЗОШ №10 -1928 р – Православна набережна 24;
 - Пам'ятки історії: Будинок в якому розміщалася підпільна типографія ужгородської організації КПЧ (вул. Мукачівська 49); Будинок, в якому розміщувався робітничий клуб – центр партійної профспілкової культурно-масової роботи комуністів (вул. Робоча 7);
- Частина території знаходиться в зоні регулювання забудови 1ї та 2ї категорії (рис. 5).

Рельєф ділянки рівний, без значних перепадів висот. Абсолютні відмітки висоти на ділянці коливаються в межах 115,8 – 117,5 метри над рівнем моря.

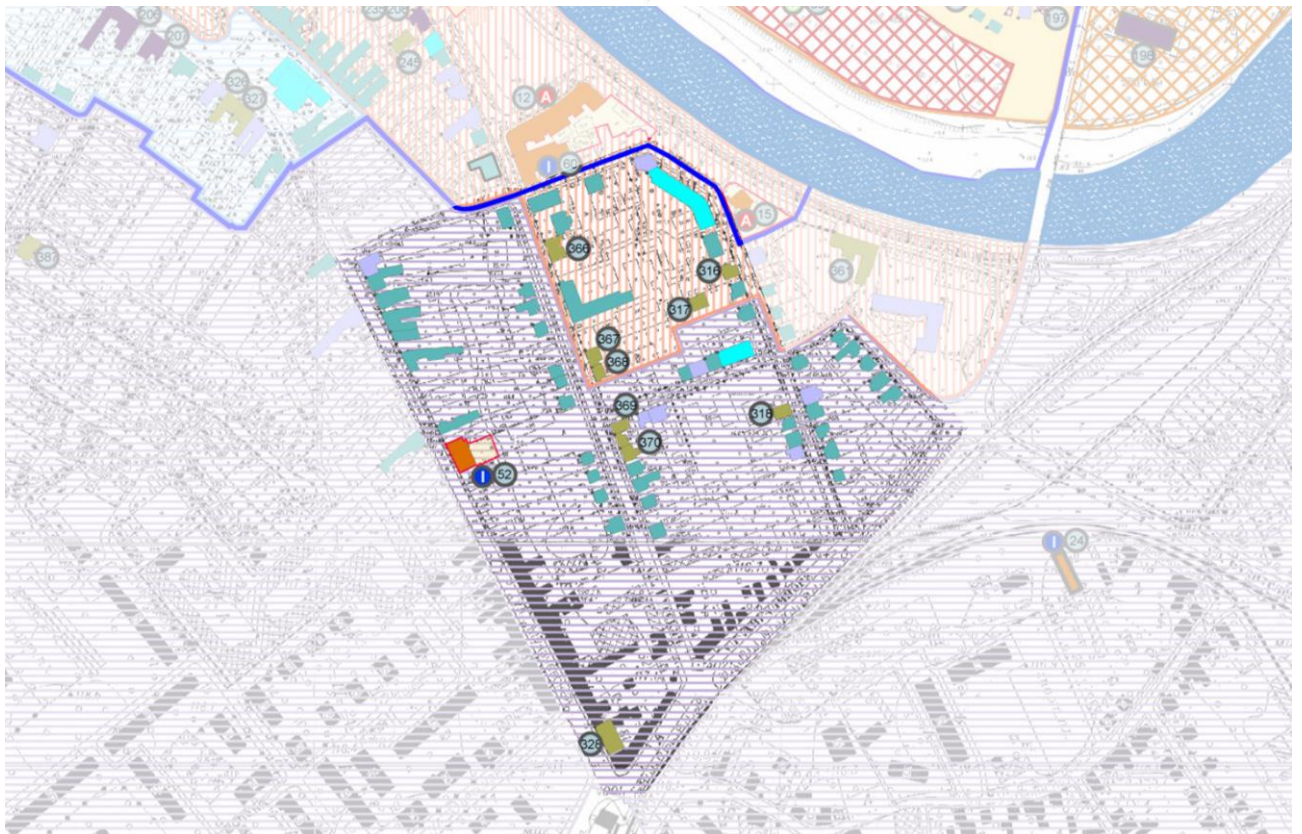


Рис. 5 – територія на Історико-архітектурному опорному плані міста Ужгород

На території розміщені пам'ятки історії:

- Будинок в якому розміщалася підпільна типографія ужгородської організації КПЧ – охN°690, вул. Мукачівська 49.

На території розміщені пам'ятки архітектури:

- Садибний житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Коцюбинського 4;
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Коцюбинського 6 (в подвір'ї);
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Коцюбинського 16;
- Житловий будинок поч ХХ ст. вул. Мукачівська 79;
- Житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Руська 9;
- Житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Руська 19;
- Житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Руська 21;
- Житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Руська 25;
- Житловий будинок 30-ті рр. ХХ ст. вул. Руська 27.

На території виявлено 43 об'єкти історичної забудови та 7 об'єктів значної історичної забудови.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода (рис.6), територія не потрапляє в жоден ареал регулювання шару культурної спадщини, проте межує з ним.

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.

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.

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

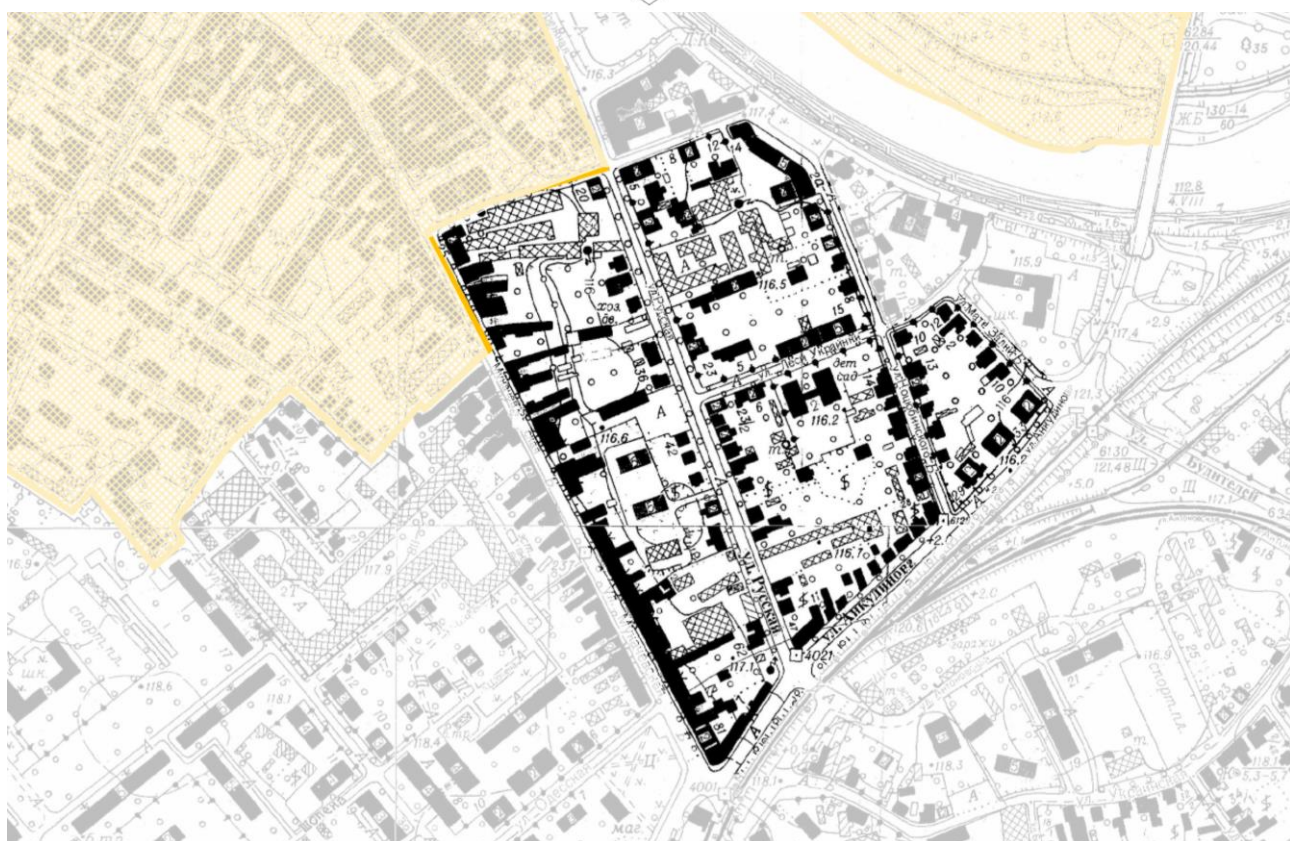


Рис. 6 – територія на археологічному розділі Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгород

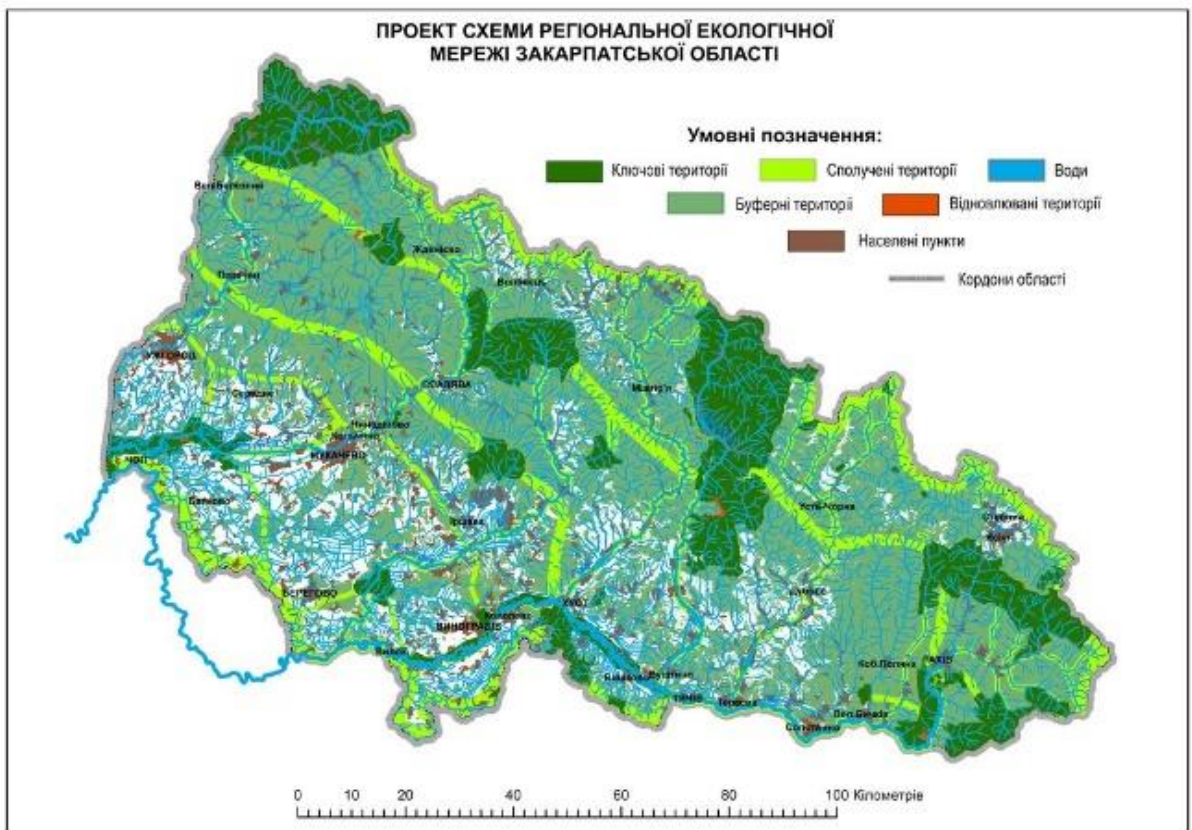


Рис.7 – Схема існуючої і проектної екологічної мережі Закарпатської області.

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.

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

Середня місячна температура повітря, °С												Середня за рік температура повітря, °С
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	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

Середня місячна		Відносна вологість										Середня за рік відносна вологість, %
		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	

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 пилюватих і дрібних; 1,06 м – для пісків гравіюватих, крупних та середньої крупності; 1,20 м – для великоуламкових ґрунтів.

Територія має якісний благоустрій для пішоходів та велосипедистів тільки на вулиці Івана Анкудінова, що наочно відображено на схемах прогулянок, велоїздів та забігів мешканців міста (рис.8, рис. 9, рис. 10). На території майже відсутні місця тяжіння населення, що обумовлює використання території як транзитної. Проведений аналіз відображений на мапах використання територій населенням, які зафіксували свої тренування чи прогулянки за допомогою GPS-пристроїв..

Велосмуг чи велодоріжок на території немає, проте концепцією розвитку веломережі міста Ужгорода пропонується, влаштування велосмуг, саме на тих вулицях де активність вело руху найбільша. Найбільша інтенсивність велосипедних потоків спостерігається на вулицях Івана Анкудінова та Руській.



Рис. 8 – зведена візуалізація прогулянок мешканців міста



Рис. 11 – територія на схемі громадського транспорту міста Ужгород

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

Моделювання території (рис. 12) показало, що основна забудова території малоповерхова (1-2 поверхи) та присутні п'ятиповерхові дисгармонійні об'єкти

(багатоквартирний житловий будинок на вул. Лесі Українки та будівля Прокуратури Закарпатської області).



Рис. 12 – моделювання території

1.1. Просторово-планувальна організація територій

1.1.1. Ситуаційний план

Територія у плані тягнє до трапецеподібної форми з квартальною забудовою вздовж вулиць Мукачівська та Івана Анкудінова та садибною забудовою всередині території, з вкрапленнями виробничих та складських зон. Існуюча дисгармонійна забудова розташована в північно-східній частині території (будівля прокуратури Закарпатської області та п'ятиповерховий багатоквартирний житловий будинок). Територія знаходиться в центральній частині міста та межує з історичним центром міста. Територія межує із залізничною колією та набережною річки 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	14,90	
2	Територія охоплення містобудівної документації та де не ведеться проектування	га	29,80	
3	Загальна площа охоплення	га	29,80	
Дорожня мережа, площа				
4	Дорожньої мережі з твердим покритвом Загальна площа	га	1,8191	
	- Асфальтова дорога з якісним покриттям	га	1,4411	
	- Асфальтова дорога з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту)	га	0,197	
	- Дорога з бруківки	га	0,181	
	- Бездоріжжя	га	-	
5.	Тротуарів Загальна площа	га	1,0738	
	- Асфальтовий тротуар з якісним покриттям	га	0,2694	
	- Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту)	га	0,6596	
	- Тротуар з бруківки	га	0,1448	
Дорожня мережа, протяжність				
6	Дорожньої мережі з твердим покритвом Загальна протяжність	км	2,460	
	- Асфальтова дорога з якісним покриттям	км	1,704	
	- Асфальтова дорога з застарілим	км	0,394	

Номер	Територія	Одиниці виміру	Значення	Примітка
	покриттям(потребує капітального ремонту) - Дорога з бруківки - Бездоріжжя	км км	0,362 -	
7	Тротуарів Загальна протяжність - Асфальтовий тротуар з якісним покриттям - Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Тротуар з бруківки	км	2,460 1,704 0,394 0,362	
Покриття території зеленими насадженнями				
8	Покриття окультуреним озелененням	га	0,4144	*площа орієнтовна, визначена натурним обстеженням
9	Покриття без озеленення, проте є частиною зеленої зони	га	0,3115	*площа орієнтовна, визначена натурним обстеженням
10	Загальна площа території з зеленими насадженнями, прибудинкового озеленення	га	3,0000	*площа орієнтовна, визначена згідно картографічних матеріалів і топо-геодезичного знімання
Забудова				
11.	Садибна забудова Всього забудови Будинки індивідуальні, садибні	га м2 шт	7,47 6000 90	
12.	Багатоквартирна забудова, всього забудови Будинки до 6 поверхів Будинки вище 6 поверхів	га шт шт	0,95 15 -	
13.	Житловий фонд, всього Садибна забудова, всього Багатоквартирна забудова, всього	м2 м2 м2	28500 13500 15000	
14.	Громадська забудова Всього забудови Об'єктів обслуговування	га м2 шт	1,6379 5500 15	

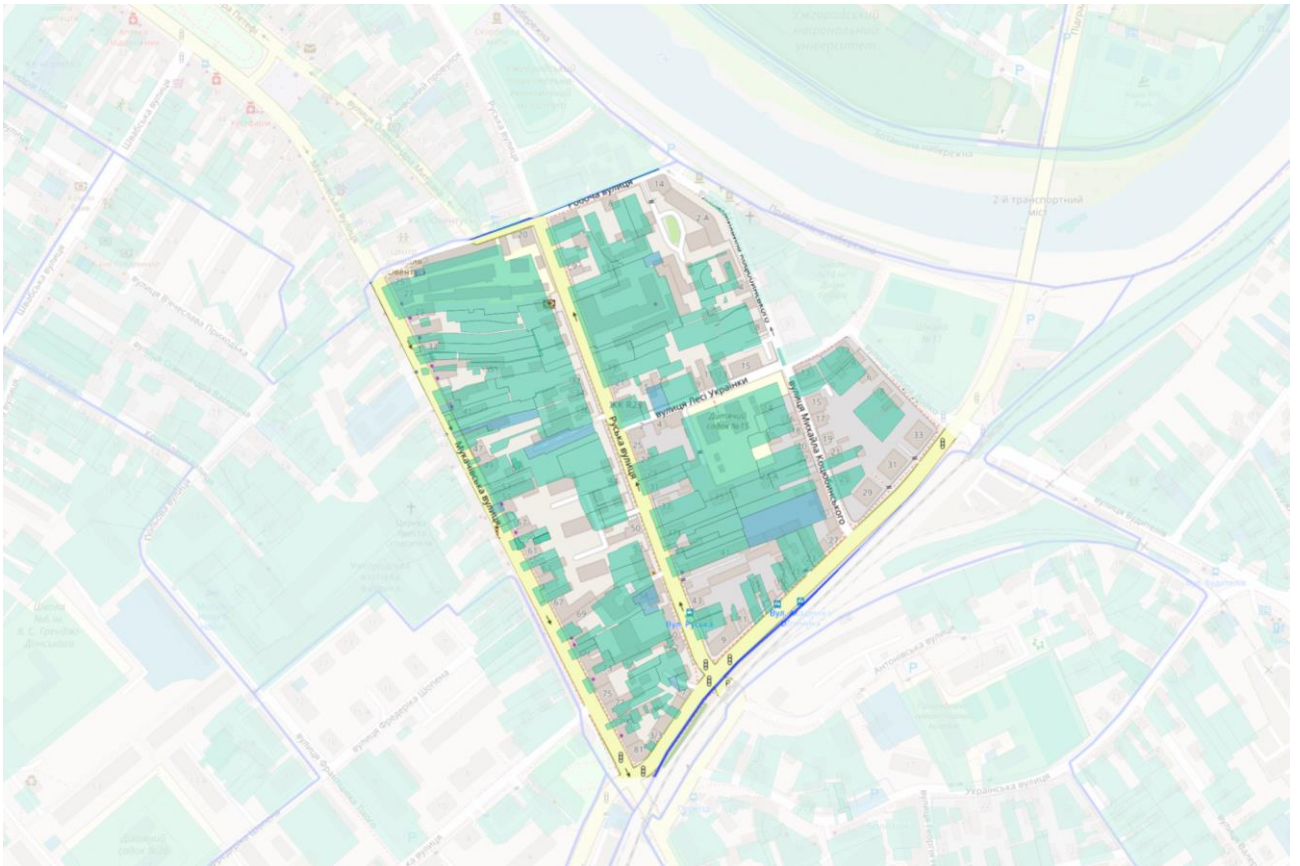


Рис. 14 – Територія кварталу детального плану, актуальна на 24 лютого 2024 року.

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		
В державній власності		
За межами містобудівної документації		
В комунальній власності		
В приватній власності		
В державній 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 відсутні затверджені природоохоронні, природозаповідні чи ландшафтно-рекреаційні території.

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

Вся територія кварталу рівна. На території виявлені об'єкти культурної спадщини. На території присутні діючі промислові підприємства.

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

Згідно ІАОП м. Ужгорода (рис.5), на територію розповсюджуються зони регулювання забудови 1-ї та 2-ї категорії. На території виявлено 43 об'єкти історичної забудови та 7 об'єктів значної історичної забудови.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода(рис.6), територія не попадає в жоден 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 зона ВАТ «Ужгородхліб»	50,0	2,3564	Підприємство недіюче
3.	Санітарно-захисна зона Закарпатського зведеного воєнізованого гірничорятувального (аварійного) загону	50,0	1,9358	Підприємство недіюче
4.	Санітарно-захисна зона КП «Ужгородська міська друкарня»	50,0	2,5818	
5.	Зона акустичного впливу залізничних колій	50,0	1,1781	
6.	Охоронна зона об'єктів культурної спадщини	-	2,6333	*згідно ІАОП м.Ужгорода
7.	Режим регулювання ІКС 2-ї категорії	-	11,3667	*згідно ІАОП м.Ужгорода
За межами детального плану, на прилеглий території				
8.	Санітарно-захисна зона гаражів	50,0	0,1382	
9.	Санітарно-захисна зона СТО	50,0	0,0427	

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 1600 чол.

Середня поверховість житлового фонду складає 2,43 поверхів. Щільність населення розселеного на території мікрорайону, становить, 114,3 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 присутні промислові та комунальні підприємства, склади, бази, а саме:

- ВАТ «Ужгородхліб» – недіючий (вул. Руська 41);
- Закарпатський зведений воєнізований гірничорятувальний (аварійний) загін – статус юридичної особи припинений – (вул. Робоча 6);
- Комунальне підприємство «Ужгородська міська друкарня» – (вул. Руська 15).

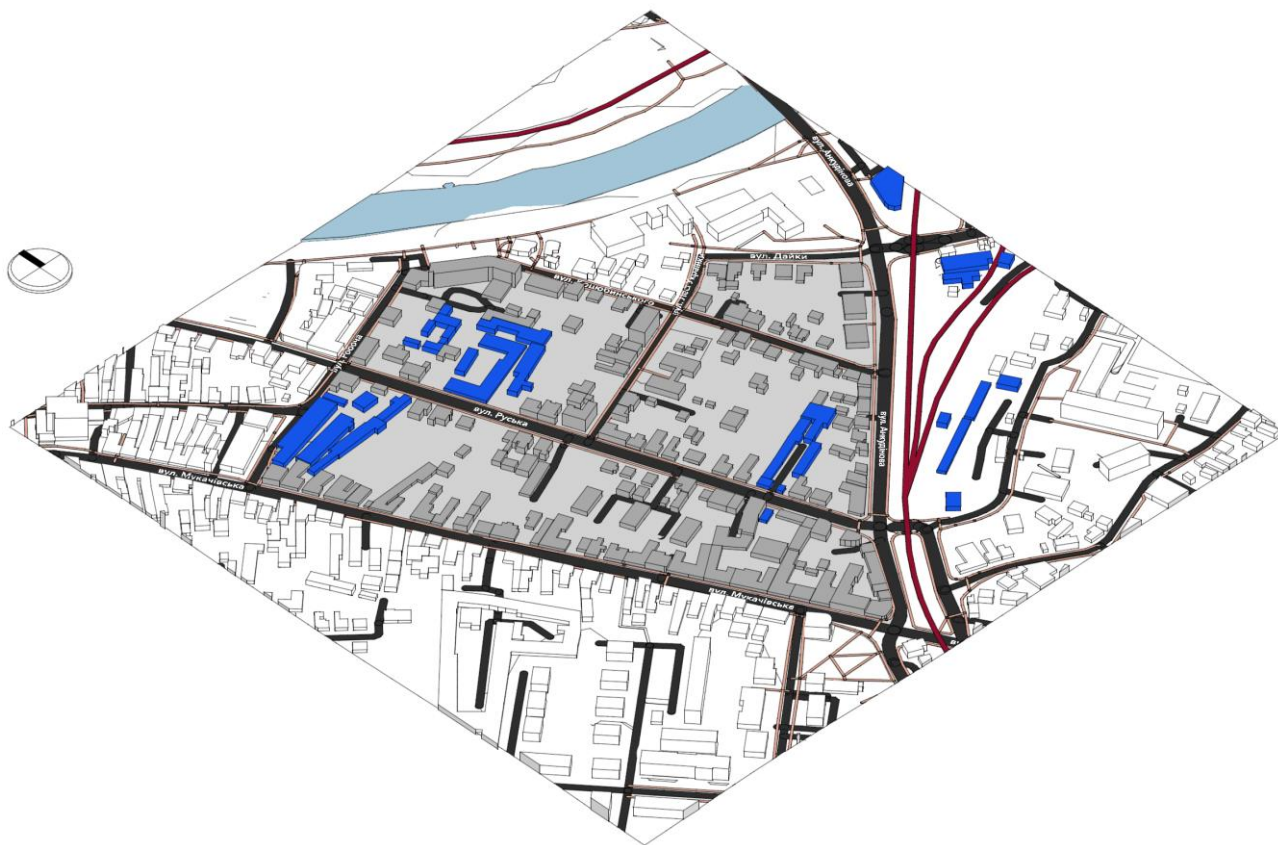


Рис. 15 – виробничі об'єкти

1.5.4. Збереження традиційного середовища

Територія межує з історичним ареалом міста, частина території припадає на територію об'єктів культурної спадщини, частина території входить до зон регулювання забудови 1-ї та 2-ї категорій.



Рис. 16 – традиційне середовище

На території розміщені пам'ятки історії:

- Будинок в якому розміщалася підпільна типографія ужгородської організації КПЧ – охN°690, вул. Мукачівська 49.

На території розміщені пам'ятки архітектури:

- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Коцюбинського 4;
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Коцюбинського 6 (в подвір'ї);
- Садибний житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Коцюбинського 16;
- Житловий будинок поч XX ст. вул. Мукачівська 79;
- Житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Руська 9;
- Житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Руська 19;
- Житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Руська 21;
- Житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Руська 25;
- Житловий будинок 30-ті рр. XX ст. вул. Руська 27.

На території виявлено 43 об'єкти історичної забудови та 7 об'єктів значної історичної забудови.

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:

- Прокуратура Закарпатської області та Господарський суд Закарпатської області (вул. Коцюбинського 1а);
- ТОВ «Закарпатський експертно-технічний центр» – незалежна експертна організація в сфері промислової безпеки і охорони праці (вул. Лесі Українки 13);
- Комунальне підприємство «Міськвітло» Ужгородської Міської Ради – діяльність в електромонтажних роботах (вул. Руска) ;
- Колективне підприємство по ремонту складно-побутової техніки "Ремпобуттехніка" – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, ремонт побутових приладів, домашнього та садового обладнання, ремонт годинників і ювелірних виробів (вул. Руска) ;

На території присутні навчальні зони, а саме:

- Заклад дошкільної освіти №15 «Казка» (вул. Лесі Українки 8);
- Ділянка у власності Державного вищого навчального закладу «Ужгородський Національний Університет» – занедбані об'єкти (вул. Робоча).

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

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 - Асфальтова дорога з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Дорога з бруківки - Бездоріжжя	га га га га га	1,8191 1,4411 0,197 0,181 -	
2.	Тротуарів Загальна площа - Асфальтовий тротуар з якісним покриттям - Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Тротуар з бруківки	га га га га	1,0738 0,2694 0,6596 0,1448	
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 км км км км	2,460 1,704 0,394 0,362 -	
4.	Тротуарів Загальна протяжність - Асфальтовий тротуар з якісним покриттям - Асфальтовий тротуар з застарілим покриттям(потребує капітального ремонту) - Тротуар з бруківки	км	2,460 1,704 0,394 0,362	

Таблиця 1.4.2

Червоні лінії вулиць

Вулиця	Категорія вулиці	Червоні лінії, м
вул. Мукачівська	магістральна міського значення	25,00
вул. Івана Анкудінова	магістральна міського значення	35,00
вул. Руська	магістральна районного значення	20,00
вул. Михайла Коцюбинського	житлова	15,00
вул. Габора Дайки	магістральна районного значення	12,00
вул. Лесі Українки	магістральна районного значення	12,00
вул. Робоча	житлова	15,00

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія не має значних об'єктів тяжіння населення, що спричиняє використання її як транзитної території.

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє сполучення забезпечено магістральними вулицями – Мукачівською та Івана Анкудінова. В доступності 10 хвилин присутній Автовокзал «Ужгород», та ЗД станція «Ужгород-Пасажирський». Вулиці Юрія Гагаріна та Івана Анкудінова 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 – Мукачівською, Івана Анкудінова, Руською; та житловою вулицею – Робочою (рис. 18). Через територію проходять такі маршрути громадського транспорту: 2, 9, 10, 11, 18, 20, 24, 38. На території присутні 2 зупинки громадського транспорту – на вулицях Руській та Івана Анкудінова. 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. 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 незначна, оскільки 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 підсипки 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 найпростіші укриття населення. На території відсутні підземні автостоянки.

1.9.4. Поводження з відходами

Існує загальноміська проблема поведження 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 території, 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 питання потребує комплексного підходу на загальноміському та загальнообласному рівні.

РОЗДІЛ II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі

Територія, що досліджується, є цінною для міста, оскільки вона зберегла частину історичної забудови. Проте, занедбані виробничі території повинні поступово замінятися на громадську та житлову забудову. Оскільки територія знаходиться в центральній частині міста використання її для розміщення виробництва недоцільне. 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 імплементація об'єктів багатоквартирної та громадської забудови.



Рис. 20 – 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 імплементацією 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 відсутні затверджені природоохоронні території.

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 виявлені об'єкти культурної спадщини, цінні елементи 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.	Санітарно-захисна зона ВАТ «Ужгородхліб»	50,0	2,3564	Підприємство недіюче
3.—	Санітарно-захисна зона Закарпатського зведеного воєнізованого гірничорятувального (аварійного) загону	50,0	1,9358	Підприємство недіюче
4.—	Санітарно-захисна зона КП «Ужгородська міська друкарня»	50,0	2,5818	Підприємство недіюче
5.	Зона акустичного впливу залізничних колій	50,0	1,1781	
6.	Охоронна зона об'єктів культурної спадщини	-	2,6333	*згідно ІАОП м.Ужгорода
7.	Режим регулювання ІКС 2-ї категорії	-	11,3667	*згідно ІАОП м.Ужгорода
За межами детального плану, на прилеглий території				
8.	Санітарно-захисна зона гаражів	50,0	0,1382	
9.	Санітарно-захисна зона СТО	50,0	0,0427	

На території присутні промислові та комунальні підприємства, склади, бази, а саме:

- ВАТ «Ужгородхліб» – недіючий (вул. Руська 41);
- Закарпатський зведений воєнізований гірничорятувальний (аварійний) загін – статус юридичної особи припинений – (вул. Робоча 6);
- Комунальне підприємство «Ужгородська міська друкарня» – (вул. Руська 15).

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

Територія межує з історичним ареалом міста, частина території припадає на територію об'єктів культурної спадщини, частина території входить до зон регулювання забудови 1-ї та 2-ї категорій. На території виявлено 43 об'єкти історичної забудови та 7 об'єктів значної історичної забудови.

Згідно археологічного розділу ІАОП м. Ужгорода(рис.5), територія не попадає в ходен 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 Балоба.

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, проте їх на території немає, тому покращення якості і щільності території пропонується проектом.

3.6. Обслуговування населення

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

3.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

3.7.1. 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. 21 – 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.

3.7.2. Організація громадського транспорту

Проектом не передбачений розвиток громадського транспорту.

3.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

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

3.7.4. 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 повні. Цією кількістю автостоянок повністю забезпечений квартал.

3.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

3.8.1. 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. 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.

3.8.2. 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 електропередачі. Під кабельною муфтою розуміють комплект деталей і матеріалів, котрі забезпечують електричну, конструктивну і механічну цілісність кабелю на електричних з'єднаннях.

3.8.3. Газопостачання

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

3.8.4. Теплопостачання

Існуюче теплопостачання відсутнє. Проектне теплопостачання не передбачається.

3.8.5. Трубопровідний транспорт

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

3.8.6. 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.

3.9. Інженерна підготовка та благоустрій території

3.9.1. 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, та виконуватись згідно розроблених проектів будівництва кожного ВЕУ.

3.9.2. 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.

3.9.3. Використання підземного простору

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

3.9.4. Поводження з відходами

Пропонується розміщення організованої системи збирання твердих побутових відходів.

3.10. 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		
В державній власності		
За межами містобудівної документації		
В комунальній власності		
В приватній власності		
В державній 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

3.11. План реалізації містобудівної документації

3.11.1. 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.

3.11.2. 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

3.11.3. Перелік відповідності містобудівної документації

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

3.11.4. 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

3.11.5. 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 документу 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.