

Управління містобудування та архітектури
Ужгородської міської ради

ПОГОДЖЕНО

_____ Боршовський О.І.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Ужгородської міської ради № _____

Від _____ року

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ,
ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ЄНЬКІВСЬКОЮ, ЗАГОРСЬКОЮ ТА
СТЕПАНА ФОДОРА (РАЙОН ОЧИСНИХ СПОРУД)»**

КНИГА 1

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Архітектор




2024

ЗМІСТ

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ	3
СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ	5
1.1. Характеристика місцевості.	5
1.2. Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.	5
1.3. Містобудівні умови території.	6
1.4. Характеристика землекористування.	7
1.5. Житловий фонд та населення.	7
1.6. Установи та підприємства обслуговування.	7
РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ. ...	9
2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території	9
2.2. Сельбищна ємність території та житловий фонд.....	11
2.3. Планування забудови.....	11
2.4. Система громадського обслуговування	11
2.5. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування	13
2.6. Інженерна підготовка території	13
РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ	13
3.1. Рекомендації розміщення місць зберігання автомобілів та зупинок громадського транспорту	15
3.2. Рекомендації транспортного і пішохідного руху, велоінфраструктури.....	15
3.3. Обмеження і умови встановлення та оздоблення малих архітектурних форм, тимчасових споруд, пам'ятників	15
3.4. Рекомендації розміщення освітлення і підсвічування, оздоблення, зовнішньої реклами та інформації.....	16
3.5. Рекомендації щодо розміщення майданчиків	17
3.6. Озеленення території.	18
ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	19

Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Єньківською, Загорською та Степана Фодора (район очисних споруд), на підставі рішення Ужгородської міської ради.

Завдання на розроблення детального плану території складене Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, від ____ . ____ . ____ року.

Матеріали топо-геодезичної зйомки території виданої Управлінням містобудування та архітектури в масштабі 1:2000, виконаної в 2017 році, кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста _____.

Викопіювання звернень громадян видані Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, актуальними на момент розроблення детального плану.

Матеріали генерального плану міста Ужгород з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів.

Результати обстежень показників і навантаження пропускнуої спроможності міста.

В проекті враховані основні рішення генерального плану м. Ужгорода, розробленого ДП «ДПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

№ арк.	Найменування креслення	Масш-таб
1.	Схема розташування території у планувальній структурі. План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень.	1:2000
2.	Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень.	1:2000
3.	Схема організації руху транспорту та пішоходів.	1:2000
*	Типові поперечні профілі вулиць	1:200
4.	Схема інженерної підготовки та вертикального планування. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.	1:2000

СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ

Текстові матеріали детального плану території складається з двох книг. Пояснювальної записки та звіту СЕО.

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

ВСТУП

Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Єнківською, Загорською та Степана Фодора (район очисних споруд), 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 орендаторами 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», ДБН Б.1.1- 14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також іншого чинного на момент здійснення робіт законодавства України.

РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ.

1.1. Характеристика місцевості.

Ужгород — адміністративний центр Закарпатської області та Ужгородського району. Місто розташоване за 785 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною. Засноване у XI столітті. Територія міста становить 41,56 км². Протяжність міста з півночі на південь — 12 км, зі сходу на захід — 5 км.

Територія потенційно підтоплювана. Основне функціональне використання території змішана забудова, де присутні всі види функціональних зон притаманні місту.

На території відсутні цінні зелені насадження, проте присутнє озеленення вздовж вулиць, та рекреаційна зона озелених територій загального користування. Забудова відсутня.

Вулично-дорожня мережа представлена магістральними та житловими вулицями. Громадський транспорт здійснює рух магістральними вулицями,; також рухаються маршрути приміського сполучення. На території наявна 1 зупинка громадського транспорту.

1	Територія в межах проекту у тому числі:	га	47,08/100
2	- житлові квартали та мікрорайони з неї:	га/%	15,6
2.1	а) квартали садибної забудови	га/%	15,6
	б) квартали багатоквартирної забудови	га/%	-
2.2	- ділянки установ і підприємств	га/%	0,0
2.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%	16,0
2.4	- вулиці, площі	га/%	6,87
3	Території іншого призначення	га/%	-
4	- інші території	га/%	-

1.2. Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.

Згідно з фізико-географічним районуванням України територія міста належить до II регіону «Українські Карпати», місто ділиться двома типами ландшафтів — широколистяний низькогірний вулканічний та широколистяні низькі міжгірні.

Клімат помірно—континентальний. Середня вологість повітря 40—50%. Літо тепле і довге. Похолодання настає у другій половині жовтня. Весна рання, і приходить з другої декади березня. Середня температура липня +20—+28 С°, а найхолоднішого місяця (січня) від -4 до -9 С°

Територія схильна до підтоплень, з високим рівнем стояння ґрунтових вод (до 2,5-3,0 м від поверхні), згідно карти підтоплень річки Уж, актуальної на 2018 рік. Переважна частина територія рівна без значних перевищень, проте присутні площини зі значним ухілами поверхні (понад 15%) вздовж Об'їзної дороги. Середня висота території складає 124 метрів над рівнем моря, відмітки коливаються в межах 120-128 метрів. Природній рельєф було змінено забудовою і будівництвом вулично-дорожньої мережі.

На території відсутні цінні зелені насадження, проте присутнє озеленення вздовж вулиць та рекреаційна зона озелених територій загального користування.

Аналіз території очисних споруд в Ужгороді потребує комплексного підходу, враховуючи, що це критичний елемент інфраструктури міста, який істотно впливає на екологічний стан, містобудівну структуру та якість життя громадян.

Основним фактором є місце розташування очисних споруд, яке зазвичай обирається з огляду на доступ до водних ресурсів, а також найнедоторканіші, малонаселені зони, щоб зменшити негативний вплив на населення. Ужгород, розташований на річці Уж, має природні умови, які забезпечують підходящі умови для роботи таких споруд. Проте важливо враховувати наявність житлових районів поблизу, оскільки це може стати джерелом екологічного дискомфорту.

Планувальна структура території очисних споруд повинна включати не лише самі технологічні устаткування, але й контрольні, адміністративні та обслуговуючі приміщення. Сучасні технології очистки стічних вод вимагають інтеграції з системами моніторингу, що дозволяє забезпечити їх ефективну експлуатацію та своєчасне реагування на аварійні ситуації.

Важливо також включити зелені зони навколо очисних споруд. Це не лише допомагає в забрудненні повітря, але й створює буферну зону між технічними об'єктами та житловими масивами, покращуючи загальну естетику території. Впровадження екологічних рішень, таких як біопонадбудови, може стати способом поліпшення середовища, адже вони не лише слугують технологічними цілям, а й сприяють збереженню біорізноманіття.

З точки зору містобудування, важливим аспектом є локалізація транспортних шляхів, що забезпечують доступ до очисних споруд для обслуговуючого персоналу та транспортування відходів. Налагодження ефективних транспортних зв'язків з головними магістралями дорогами необхідне для оптимізації логістики і зменшення негативного впливу на інші зони.

Крім того, варто зазначити, що з розвитком екологічної свідомості та технологій, очисні споруди можуть бути трансформовані в елементи, що сприяють енергоефективності та утилізації вторинних сировин, таких як біогаз. Це відкриває нові можливості для інтеграції технологій переробки та виробництва енергії в межах міської інфраструктури.

Отже, територія очисних споруд в Ужгороді є важливим елементом міського середовища, що потребує розгляду в контексті екологічної, економічної та соціальної стійкості, й вимагає комплексного підходу до планування та управління.

1.3. Містобудівні умови території.

Досліджувана територія, обмежена вулицями Єньківською, Загорською та Степана Фодора (район очисних споруд). Переважна частина територія рівна без значних перевищень, проте присутні площини зі значним ухилами поверхні (понад 15%) вздовж Об'їзної дороги. Територія схильна до підтоплень, з

високим рівнем стояння ґрунтових вод (до 2,5-3,0 м від поверхні). На території не виявлені об'єкти культурної спадщини. На території відсутні будь-які промислові підприємства. На територію розповсюджується санітарно-захисна зона кладовища, охоронні зони ЛЕП, ГРП та ТП.

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га
1.	Санітарно-захисна зона	200-300	*
2.	Охоронна зона високовольтної (110 кВ) ЛЕП	20,0	2,1
3.	Охоронна зона ГРП	8,0	0,01
4.	Охоронна зона ТП	4,0	0,008
5.	Охоронна зона ЛЕП	*	*

1.4. Характеристика землекористування.

На основі Державного земельного кадастру станом на 01.10.2024 проведено аналіз щодо виду права землекористування території.

1.5. Житловий фонд та населення.

Житлова садибна та багатоквартирна забудова навколо очисних споруд в Ужгороді, як правило, організована з урахуванням певних принципів містобудування, що забезпечують комфорт і безпеку живлення, а також дотримання відступів і зонування.

Садибна забудова зазвичай представлена приватними будинками, які розташовані на окремих земельних ділянках. Ці будинки, як правило, мають невелику площу, зелені зони, прилеглі до них двори, і часто обладнані садами, що сприяє створенню затишного, сприятливого середовища. У таких районах дотримуються відступів від меж ділянки, що дозволяє уникнути перевантаження сусідніх об'єктів та забезпечує приватність. Крім того, зазвичай застосовуються вимоги до висоти будівель, що дозволяє зберегти загальний вигляд житлового району та його архітектурну гармонію.

Багатоквартирна забудова в даній зоні може бути представлена як низькоповерховими, так і середньоповерховими будинками. Ці об'єкти, зазвичай, розташовуються далі від очисних споруд, з дотриманням санітарних норм, які регламентують відстані між житловими будинками та промисловими або інфраструктурними об'єктами. Висота багатоквартирних будинків також контролюється вимогами містобудування, що попереджає про затінення територій і забезпечує достатньо освітлення.

Важливо, що навколо таких об'єктів часто розвиваються інфраструктурні елементи, такі як дитячі майданчики, зелені зони, а також пішохідні доріжки, що забезпечують безпечний доступ до громадського транспорту та інших важливих об'єктів. Усі ці компоненти формують комфортне життєве середовище для мешканців, зберігаючи естетичний вигляд території.

Взагалі, архітектурні рішення для садибної і багатоквартирної забудови навколо очисних споруд в Ужгороді здійснюються з урахуванням екологічних

та соціальних аспектів, прагнучи створити якісніше та здоровіше середовище для проживання.

1.6. Установи та підприємства обслуговування.

В межах мікрорайону відсутні заклади обслуговування повсякденного та періодичного використання, радіуси обслуговування котрих би покривали територію.

РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.

2.1. Функціональне зонування та планувальна організація територій

Дана територія є монофункціональною, оскільки її займає житлова забудова. Квартал в плані має складну криволінійну форму і сформований садибною забудовою. На території жодних об'єктів культурної спадщини не виявлено. Але на території присутні об'єкти археологічного ареалу. Охорона та збереження пам'яток культурної спадщини повинні виконуватися згідно чинного законодавства (Закон України "Про охорону культурної спадщини") в межах відповідальності уповноважених органів. 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.

Проектом передбачено будівництво 240 приватних садибних житлових будинків вздовж Об'їзної дороги. Проектні рішення формують привабливе і комфортне середовище, оскільки усуваються дисгармонійні об'єкти. Проектом не передбачено розміщення на території об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на стан навколишнього середовища.

Обмеження поверховості забудови («блакитні лінії») поширюються на територію всього кварталу, регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються тільки містобудівними умовами та обмеженнями.

Проектні межі зелених зон («зелені лінії») простягаються вздовж територій вулиць та представлені лінійною посадкою алейних дерев з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. Підбір дерев та зелених насаджень визначається підпунктом ПЗ 3.6. «Озеленення території».

Обмеження щодо поверховості забудови вздовж магістральних вулиць («жовті лінії») розробляються окремим розділом інженерно-технічного захисту цивільної оборони який розробляється окремим проектом згідно ДБН Б.1.1-14:2012.

Оскільки проектом передбачена нова забудова вздовж вулиць, «лінії регулювання забудови» регулюють розміщення будинків відносно червоних ліній та меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

Згідно зонінгу в межах окремих зон визначаються переважні та супутні 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 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.

Основною метою поліпшення стану навколишнього природного середовища та створення комфортних умов проживання даним проектом передбачені наступні містобудівні та інженерні заходи по облаштуванню території: функціонально-планувальна організація території з урахуванням діючих планувальних обмежень; благоустрій та озеленення території кварталу.

Комплексне планування територій: Слід створити єдині містобудівні проекти, які поєднують садибну і багатоквартирну забудову. Це дозволить забезпечити більш раціональне використання території, знижуючи щільність забудови в певних районах і залишаючи місця для зелених зон.

Екологічні технології: Впровадження енергоефективних технологій, таких як сонячні панелі та системи збору дощової води, може зробити нові житлові будинки більш сталими. Для садибної забудови можна розглядати можливість використання місцевих матеріалів для зведення будинків, що зменшить вплив на екологію.

Зелені зони та парки: Забезпечення доступу до зелених зон і створення парків в межах нових забудов підвищить якість життя мешканців. Можливо, варто реалізувати концепцію «зелених дахів» для багатоквартирних будинків, що також сприятиме поліпшенню естетики території.

Розвиток соціальної інфраструктури: Поряд з новими житловими комплексами необхідно створювати об'єкти соціальної інфраструктури – школи, дитячі садки, спортивні майданчики та медичні заклади. Це дозволить мешканцям зручно задовольняти свої повсякденні потреби.

Оптимізація транспортного сполучення: Забезпечення зручних пішохідних і велосипедних доріжок, а також інтеграція нових житлових зон із системами громадського транспорту допоможе знизити залежність від автомобілів та покращити екологічну ситуацію.

Планування компактних житлових одиниць: В умовах обмеженого простору варто розглянути можливість розвитку компактних житлових одиниць, таких як таунхауси чи апартаменти, що дозволять із задоволенням використовувати більшу площу в межах маленького земельного ділянки.

Транзитно-орієнтоване розвиток: Важливо планувати нову забудову в безпосередній близькості до зупинок громадського транспорту, щоб забезпечити легкий доступ до міської інфраструктури та зменшити автомобільний трафік.

Взаємодія з громадою: Включення мешканців у процес планування та розробки нових проектів через громадські слухання допоможе виявити їхні потреби та сподівання, що забезпечить підвищення задоволеності новим житлом.

Ці пропозиції можуть бути спрямовані на створення комфортного, екологічного та соціально зручного середовища для мешканців Ужгорода, забезпечивши при цьому сталий розвиток території.

2.2. Сельбищна ємність території та житловий фонд

З метою найбільш ефективного використання територіальних ресурсів, визначено такий напрямок забудови — ущільнення кварталів існуючої забудови та благоустрій існуючих територій. В умовах забудови, що склалася, земельні ділянки залишаються збереженими в існуючих межах, оскільки це не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту.

2.3. Планування забудови

Розвиток житлової садибної та багатоквартирної забудови навколо очисних споруд в Ужгороді вимагає детального врахування містобудівних, екологічних і соціальних аспектів. Спочатку необхідно проаналізувати існуючу територію очисних споруд, зокрема їхній вплив на навколишнє середовище та житлову забудову. Очисні споруди мають певні санітарні відстані, які впливають на розташування житлових об'єктів, і місцева влада повинна дотримуватись цих норм.

Важливим етапом розвитку є зонування території з визначенням чітких відстаней для різних типів забудови. Навколо очисних споруд слід встановити буферні зони, що забезпечать розмежування між технічними об'єктами та житловими районами. Це дозволить зменшити негативний вплив на проживання людей, а також створить комфортне середовище для життя. У центральній частині забудови можуть розміщуватися багатоквартирні будинки, в яких передбачені сучасні житлові умови та інфраструктура, такі як дитячі майданчики, озеленені двори та комерційні приміщення на першому поверсі.

Садибна забудова, в свою чергу, може бути розміщена на віддалі від основного впливу очисних споруд. Така забудова має перевагу в приватності та просторах для зелені, що сприяє створенню затишної житлової атмосфери. Тут можуть бути влаштовані невеликі садки та зелені зони, що допоможуть покращити екологічну ситуацію та створити комфортні умови для мешканців. Для забезпечення сталого розвитку важливо впроваджувати екологічні рішення, такі як дизайн будинків з енергоефективними технологіями, використання сонячних панелей та систем збору дощової води. Це зменшить витрати на енергію та сформує відповідальне ставлення до довкілля. Також необхідно вирішити питання інфраструктури: проектування доріг, пішохідних та велосипедних шляхів з проникненням до громадського транспорту.

Варто розглянути речі, як наявність зручних під'їздів до житлових районів, так і розбудову об'єктів соціальної інфраструктури, що включають школи, дитячі садки та медичні заклади.

Важливо і врахувати сучасні тенденції в містобудуванні, які акцентують увагу на створенні живих міських просторів, які підтримують активний спосіб життя жителів та допомагають у формуванні активних спільнот. Запровадження громадських просторів, таких як парки, сквери, зони для відпочинку і активного дозвілля, дозволить мешканцям взаємодіяти один з одним, формуючи спільноти та залучаючи їх до активного життя в місті.

Таким чином, розвиток житлової садибної і багатоквартирної забудови навколо очисних споруд в Ужгороді повинен базуватися на комплексному підході, що включає екологічні, соціальні та економічні аспекти, що забезпечить комфорт і безпеку для мешканців, а також підвищить якість життя в місті.

2.4. Система громадського обслуговування

З урахуванням згаданих двох моделей формується система обслуговування населення на сельбищній території. Частина об'єктів громадського обслуговування формують мережі обслуговування біля житлової забудови. Передбачається рівномірне заповнення установами і закладами громадського обслуговування всіма групами за критерієм частоти користування: повсякденного, періодичного та епізодичного користування. Для підвищення комфортності проживання проектом передбачено розміщення громадських будівель на вільних від забудови територіях в нормативних радіусах обслуговування.

Реконструкція очисних споруд є важливим кроком у забезпеченні ефективності водоочисної системи та покращенні екологічних умов забруднених вод. Щоб реалізувати якісну реконструкцію, необхідно врахувати ряд аспектів, починаючи з оцінки нинішнього стану об'єкта і закінчуючи впровадженням нових технологій.

Першим етапом є проведення детального аудиту існуючих споруд. Це включає аналіз роботи системи очистки, її пропускної спроможності, а також вивчення матеріалів, використовуваних у процесах очистки. Необхідно також оцінити вплив на навколишнє середовище, оскільки існуючі системи можуть мати негативні екологічні наслідки.

На основі отриманих даних слід скласти план реконструкції. Важливо врахувати модернізацію технологій очистки, які відповідають сучасним екологічним стандартам. Це можуть бути біологічні системи очищення, мембранні технології, або технології утилізації стічних вод, що дозволяють переробляти відходи в корисні продукти, такі як біогаз.

Далі, у плані реконструкції повинні бути враховані структурні зміни, які можуть включати розширення пропускної спроможності споруд або оновлення технологічного обладнання. Додатково, важливо забезпечити інтеграцію нових автоматизованих систем управління, які дозволяють контролювати процеси очищення в реальному часі. Це не лише підвищить ефективність роботи, але й зменшить ризики виникнення аварійних ситуацій.

Під час реконструкції особливу увагу слід приділити безпеці працівників, а також забезпеченню комфортних умов для мешканців прилеглих районів. Виконання робіт вимагає вжиття заходів для запобігання викидам забруднюючих речовин, тому необхідно організувати тимчасову ізоляцію зон будівництва, а також здійснювати постійний моніторинг якості повітря та води.

Процес реконструкції також може включати модернізацію і оптимізацію системи відводів стічних вод. Це дозволить зменшити ризики затоплень та покращити ефективність відведення вод. Відзначимо, що важливо проводити

демонтаж старого обладнання та конструкцій із застосуванням спеціалізованої техніки, щоб уникнути пошкоджень у навколишньому середовищі.

Після завершення реконструкції потрібно провести тестування нових систем на предмет їхньої ефективності та відповідності встановленим стандартам. Також важливо налаштувати процеси навчання і підвищення кваліфікації персоналу, щоб забезпечити ефективне управління новими технологіями.

В результаті якісно виконаної реконструкції очисні споруди повинні забезпечувати більш високі стандарти очищення стічних вод, знижувати навантаження на навколишнє середовище, а також інтегруватись у житлову та комерційну інфраструктуру, таким чином сприяючи сталому розвитку міста. Основна мета реконструкції — створення ефективної, безпечної та екологічно чистої системи водоочистки, яка відповідатиме потребам сучасного суспільства.

2.5. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування

Система пішохідних зв'язків включає тротуарні смуги вздовж вуличної мережі й з'єднує об'єкти житлової і громадської забудови з зупинками громадського транспорту. Проектна щільність магістральної ВДМ – 6,87 км/км²; щільність ВДМ — 12,71 км/км².

Стоянки для легкових автомобілів влаштовуються на території ділянок. Для влаштування доріжок та тротуарів передбачено мощення з бруківки на основі з щільного бетону та піску, мозаїчною бруківкою та гравійно-піщаною сумішшю. Для влаштування проїздів пропонується використовувати асфальтобетонне покриття.

2.6. Інженерна підготовка території

Запобіжні заходи для попередження підтоплення та затоплення територій та споруд полягають в усуненні причин і факторів підвищення рівня ґрунтових вод або в штучному підвищенні відміток поверхні території.

Запобіжні заходи належить вживати на всіх потенційно підтоплюваних територіях. Запобіжні заходи від підтоплення та затоплення мають включатися до комплексу робіт з інженерної підготовки території до забудови. На забудованих територіях та в інших окремих випадках запобіжні заходи вживаються самостійно. Головними видами запобіжних заходів є наступні:

- штучне підвищення планувальних відміток поверхні території;
- нормативне ущільнення ґрунту при засипанні котлованів та траншей;
- забезпечення належного відведення стоку поверхневих вод;
- забезпечення ретельного виконання робіт із будівництва водонесучих мереж, штучних водомістких об'єктів;
- улаштування гідроізоляції фундаментів, заглиблених споруд і комунікацій;
- улаштування протифільтраційних екранів під промисловими накопичувачами та завіс навколо них;
- будівництво берегових, головних, перехоплюючих та інших видів дренажів для запобігання підтопленню території.

Проектування, будівництво та експлуатація системи інженерного захисту та будівель і споруд повинні виконуватися згідно ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»

Інша частина території має глибокий рівень залягання ґрунтових вод, що дозволяє розміщення переважної більшості будівель і споруд.

Присутня колекторна дощова каналізація. У складі проекту розроблена схема інженерної підготовки території. Підземна дощова каналізація виконується з поліетиленових гофрованих труб.

У проектних пропозиціях передбачається організація системи водовідведення поверхневого стоку шляхом будівництва магістральних колекторів, розширення мережі водостоків з напрямком стоків на комплексні очисні споруди дощової каналізації. Дощова каналізація передбачається змішаного типу. Інженерне забезпечення території передбачається вирішувати з врахуванням рішень наявних на території мереж та споруд.

РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ

3.1. Рекомендації розміщення місць зберігання автомобілів та зупинок громадського транспорту

Стоянки для легкових автомобілів влаштовуються біля громадських будівель відокремлено від вулиць та проїздів. Проектування місць зберігання автомобілів регулюється згідно ДБН В.2.3-15:2007 “Споруди транспорту Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів”.

На території наявна 1 зупинка громадського транспорту. Проектування нових та переобладнання існуючих зупинок громадського транспорту регулюється згідно ДБН В.2.3-218-550:2010 “Споруди транспорту. Автомобільні дороги. Зупинки маршрутного транспорту”.

3.2. Рекомендації транспортного і пішохідного руху, велоінфраструктури

Наявна система транспортних і пішохідних зв'язків задовольняє існуючу інтенсивність автомобільних і пішохідних потоків. Однак, у зв'язку зі зношеністю покриттів якість обслуговування знижується. Пропонується при можливості запроваджувати інноваційні технології, а саме — проникні покриття, асфальтобетонні покриття з використанням синтетичних в'язучих, бетонні покриття.

Вибір форми організації велосипедного руху в залежності від категорії вулиці визначається з таблиці 5.10 ДБН В.2.3-5:2018 “Вулиці та дороги населених пунктів”. Передбачається створення велоінфраструктури на магістральних вулицях міського та районного значення. На житлових вулицях можливий змішаний рух на проїжджій частині. Стоянки для тимчасового короткочасного та тривалого зберігання велосипедів влаштовують біля об'єктів масового відвідування (школи, коледжі, університети тощо).

3.3. Обмеження і умови встановлення та оздоблення малих архітектурних форм, тимчасових споруд, пам'ятників

Встановлені рекомендації щодо розміщення, оздоблення та вирішення малих архітектурних форм (далі – МАФ) є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності земельних ділянок, на яких вони розміщуються, і є розробленими відповідно до Правил благоустрою міста. Порядок утримання МАФ визначається Правилами благоустрою міста.

Малі архітектурні форми – тимчасові споруди (далі - ТС), тобто кіоски, павільйони, лотки тощо, призначені для продажу товарів чи обслуговування населення. ТС виготовляються з полегшених збірних конструкцій та встановлюється без улаштування заглибленого фундаменту. Під стаціонарними ТС (стаціонарні МАФ) слід розуміти такі, що розміщуються на одному місці постійно в будь - яку пору року, мають фундамент і не можуть бути відновлені на іншому місці після демонтажу без використання сторонніх ресурсів. Під легкозбирними ТС (легкозбирні МАФ) слід розуміти такі, що не мають фундаменту і працюють лише в певну пору року, та можуть легко бути демонтовані та зібрані в іншому місці без використання сторонніх ресурсів. Під

переносними ТС (переносні МАФ) слід розуміти такі, що виготовлені з нестійких матеріалів і використовуються здебільшого лише у світловий день, при цьому монтуються вранці і розбираються ввечері.

Під торговельними ТС слід розуміти такі, з яких відбувається продаж товарів. Під обслуговуючими ТС слід розуміти такі, в яких відбувається обслуговування населення. Малі архітектурні форми та тимчасові споруди, які розміщені (встановлені або збудовані) без відповідної, оформленої в установленому порядку дозвільної документації, з відхиленням від проекту, вважаються самочинно розміщеними малими архітектурними формами та тимчасовими спорудами і підлягають демонтажу за кошти особи, що здійснила встановлення. Встановлюватися можуть лише такі МАФ, які мають повний пакет проектно-дозвільної документації. Кількість встановлених МАФ має відповідати регламентним документам. При розміщенні МАФ поруч з вже існуючими, слід вирішувати її конструктивно у відповідності до них. Розміщення МАФ має відбуватися в місцях, де вони не створюють перешкод для користування іншими елементами міського середовища і де їх розміщення є функціонально виправданим. Такі МАФ, як громадські вбиральні, мають бути розташованими в місцях доступних, однак таких, які не є помітними. Розміщення переносних МАФ дозволяється лише тимчасово, під час проведення урочистостей, і лише за окремими дозволами і в таких місцях, що не заважають руху великої кількості пішоходів.

Кількість МАФ має бути рівною чи меншою за граничну кількість, встановлену регламентними документами які встановлюються місцевою владою.

Забороняється розміщення МАФ:

- які не мають проектно-дозвільної документації, або в місцях, не передбачених наданою їм дозвільною документацією;
- які постійно змінюють зовнішній вигляд будівель чи споруд, у вигляді прибудов до них;
- в місцях, де вони перешкоджають сприйняттю фасадів пам'яток архітектури та культурної спадщини;
- в місцях, де вони або їхні користувачі можуть створити перешкоди для руху пішоходів;
- в місцях, де вони створюють дискомфорт для населення;
- без належного освітлення в темний час доби.

3.4. Рекомендації розміщення освітлення і підсвічування, оздоблення, зовнішньої реклами та інформації

Встановлені рекомендації щодо розміщення та оздоблення елементів освітлення і підсвічування є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності будівель, споруд, об'єктів чи земельних ділянок, на яких вони розміщуються. Порядок утримання елементів освітлення і підсвічування реалізується відповідно до Державних будівельних норм України (ДБН В.2.5-28-2006) "Природне і штучне освітлення", галузевих комунальних норм України "Виробничі показники часу з поточного ремонту та обслуговування об'єктів зовнішнього освітлення" (ГКН 02.08-008-2002), наказу

Держжитлокомунгоспу від 17.05.2005 N 76 "Про затвердження правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій". Рівень освітлення вулиць, доріг, площ і внутрішньоквартальних проїздів здійснюється згідно з нормативними документами (ДБН В.2.5-28-2006, п. 4.28 -4.66, табл. N 13 -16, 18 -22)

Встановлені рекомендації щодо розміщення, оздоблення та вирішення зовнішньої реклами є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності будівель, споруд, об'єктів чи земельних ділянок, на яких вона розміщується.

Розміщувати дозволяється лише атестоване рекламне обладнання. Атестоване рекламне обладнання набуває категорії, що дозволяє використовувати його у міських зонах відповідних категорій. Великогабаритна реклама може встановлюватися лише в тих випадках, коли вона не руйнує існуючого міського середовища.

Реклама має встановлюватися таким чином, щоб не порушувати візуальної та конструктивної єдності будівель та споруд. При розміщенні рекламоносія поруч з вже існуючими, слід вирішувати його конструктивно у відповідності до них.

Кількість встановленої реклами має відповідати регламентним документам. Необхідним є розміщення достатньої кількості зовнішньої інформації для орієнтуванні людини в просторі

Рекламоносії забороняється розміщувати:

- на пам'ятках архітектури, містобудування;
- на інших об'єктах культурної спадщини;
- на храмах;
- в зонах впливу вказаних об'єктів без дозволу Головного управління охорони культурної спадщини;
- у місцях, де вона заважає сприйняттю дорожніх знаків;
- у місцях, де вона заважає сприйняттю вже існуючих рекламоносіїв;
- в місцях, де вони створюють перешкоди для руху пішоходів;
- таким чином, що вони закривають значну частину фасаду будівлі;
- у вигляді конструктивних прибудов до існуючих будівель чи споруд.

3.5. Рекомендації щодо розміщення майданчиків

Розрахунок нормативних площ майданчиків приймається згідно таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування та забудова територій".

Майданчики	м ² /особу	м ²
Для ігор дітей дошкільного і молодшого віку	0,7	616
Для відпочинку дорослого населення	0,2	176
Для тимчасової стоянки автомобілів	0,15 (м ² /кв.)	-
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	-
Для занять фізкультурою	2,0/0,2	1760/176
Для збирання побутових відходів	0,07 — наземні 0,03 — підземні	- -
Для вихову домашніх тварин	0,3	-

Оскільки територія являє собою садибні забудову, то розміщення деяких видів майданчиків не пропонується через недоцільність. Формується комплексна система обслуговування району з розміщенням майданчиків в радіусі

обслуговування на територіях вільних від забудови. Розміщення майданчиків можливе поза межами території, проте в зоні пішохідної доступності.

3.6. Озеленення 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 для занять спортом, а також мережу пішохідних доріжок для організації руху пішоходів.

Зберігаються зелені насадження, що розміщені вздовж території вулиць в парках та скверах та представлені лінійною посадкою алейних дерев та груповими посадками кущів і дерев. 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.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
1.	Територія				
	Територія в межах проекту	га/%			
	у тому числі:				
1.1	- житлові квартали та мікрорайони з неї:	»	21,10/49	21,10/49	21,10/49
	а) квартали садибної забудови	»	21,10/49	21,10/49	21,10/49
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
1.2	- ділянки установ і підприємств	»	-	-	-
1.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»	*	5,10 (15,95 парк)	5,10 (15,95 парк)
1.4	- вулиці, площі	»	5,55/19,77	5,55/19,77	5,55/19,77
*	Території (ділянки) забудови іншого призначення (офісно-ділової, виставкової, виробничої, промислової, комунально-складської, курортно-оздоровчої тощо)		-	15,95	15,95
1.5	- інші території	»	-	-	-
2.	Населення				
2.1	Чисельність населення, всього	тис. осіб	0,850	0,880	0,880
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	0,850	0,880	0,880
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
2.2	Щільність населення	люд./га	30,27	31,34	31,34
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	30,27	31,34	31,34
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
3.	Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд, всього	тис. м ² загальної площі %	28,000	30,500	30,500
3.2	Розподіл житлового фонду за видами забудови в тому числі:				
	- садибна	<u>тис. м², будинків</u> %	28,000/244	30,500/252	30,500/252
	- багатоквартирна	<u>тис. м², квартир</u> %	-	-	-
3.3	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	32,94	31,34	31,34
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	32,94	31,34	31,34
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
3.4	Вибуття житлового фонду, всього	тис. м ² загальної площі	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
3.5	Житлове будівництво, всього:	тис. м ² загальної площі	-	2,500	-
	у тому числі за видами:	квартира(будинок)	-	-	-
	садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м ² ,будинків	-	2,500/8	-
	багатоквартирна забудова, всього:	тис. м ² ,квартир	-	-	-
	із неї:	»	-	-	-
	малоповерхова (1-3 поверхи)	»	-	2,500/8	-
	середньоповерхова (4-5 поверхів)	»	-	-	-
	багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»	-	-	-
	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м ²	-	-	-
4.	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Дошкільні навчальні заклади		-	-	-
	всього	місць	-	-	-
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади		-	-	-
	всього	»	-	-	-
4.3	Стационари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-
4.4	Поліклініки		-	-	-
	всього	відв./зм.	-	-	-
4.5	Спортивні зали загального користування		-	-	-
	всього	м ² підлоги	-	-	-
4.5.1	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-	-
4.5.2	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² підлоги	-	-	-
4.6	Бібліотеки		-	-	-
	всього	тис. один. зберіг.	-	-	-
4.7	Магазини		0	40	45
	всього	м ² торг. пл.	0	80	130
4.8	Підприємства громадського харчування		-	-	-
	всього	місць	-	-	-
4.9	Установи побутового обслуговування		-	-	-
	всього	роб. місць	-	-	-
5.	Оздоровчі об'єкти	тис. місць	-	-	*
6.	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
6.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього:	км	3,57	3,57	3,57
	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського значення	»	1,30	1,30	1,30

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
	- магістральні вулиці районного значення	»	0,63	0,63	0,63
6.2	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів		-	-	-
6.3	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	-
6.4	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²	12,71	12,71	12,71
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	»	6,87	6,87	6,87
6.5	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осі вулиць) всього:	км	0,67	0,67	0,67
	у тому числі:				
	- трамвай	»	-	-	-
	- тролейбус	»	-	-	-
	- автобус	»	0,67	0,67	0,67
	Протяжність вулично-дорожньої мережі (існуюча, будівництво)	км	-	-	-
6.6	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осі вулиць)	км/км ²	2,39	2,39	2,39
6.7	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів.	м/м			
6.8	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів.	м/м			
6.9	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів.	м/м			
7.	Інженерне обладнання				
7.1	Водопостачання				
	Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу	3,247	3,3616	3,3616
	Протяжність комунікацій (існуюча, будівництво)	км			
7.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу	3,247	3,3616	3,3616
7.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	119	123,2	123,2
	у тому числі на комунально-побутові послуги	»	85	88	88
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	42,5	44	44
7.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік	0,935	0,968	0,968
	у тому числі на комунально-побутові послуги	»	0,6375	0,66	0,66
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км			

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
7.5	Теплопостачання				
	Споживання сумарне	Гкал/год.			
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км			
			<i>Відсутнє (демонтаж існуючих мереж)</i>		
8.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	Га % до тер.	28,08/100	28,08/100	28,08/100
	Протяжність закритих водостоків	км	-	-	-
9.	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно-захисні зони, всього	га	3,73	3,73	3,73
	у тому числі озеленені	»	-	-	-

Примітка 1.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19 п.3) на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися землепорядна документація щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території (даний розділ розробляється у складі, визначеному відповідним нормативно-правовим актом).

Примітка 2.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України (Постанова від 25 травня 2011 р. N 555 « Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»)

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, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства.

Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ. Виконавчий орган Міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження. Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

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.