



УКРАЇНА
ПРИВАТНЕ ПРОЕКТНО - ВИРОБНИЧЕ
ПІДПРИЄМСТВО
« АРХНОВО »

Замовник : Управління архітектури та містобудування
Ужгородської міської ради

Об'єкт № 10.06. 2025 ПДП

НА ВНЕСЕННЯ ЗМІН В ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ обмеженої вулицями Возз'єднання, Миколи Баб'яка, Володимирської, М. Драгоманова в м. Ужгород.

Директор



С. Тупісь

ГАП



С. Тупісь

Львів - 2025

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

1.	Перелік матеріалів детального плану території	2
2.	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	2
2.1.	Загальна характеристика території населеного пункту та його соціально-економічні умови	2
2.2.	Кліматичні умови	3
2.3.	Географо-геологічні умови.....	3
2.4.	Ґрунтовий та рослинний покрив	4
3.	Стисла історична довідка	4
4.	Оцінка існуючої ситуації.....	4
4.1.	Аналіз стану навколишнього середовища	5
4.2.	Використання території	5
4.3.	Характеристика будівель	5
4.4.	Характеристика інженерного обладнання	6
4.5.	Характеристика транспорту.....	6
4.6.	Характеристика озеленення і благоустрою	6
4.7.	Планувальні обмеження.....	7
5.	Основні принципи планування та забудови території	7
6.	Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови	7
7.	Характеристика видів використання території.....	8
8.	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності	8
9.	Переважні, супутні і допустимі види використання території	9
10.	Житловий фонд та розселення, система обслуговування населення	10
11.	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів	12
12.	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, використання підземного простору	13
12.1.	Водопостачання	13
12.2.	Каналізація	13
12.3.	Санітарна очистка	14
12.4.	Теплопостачання	15
12.5.	Газопостачання.....	15
12.6.	Електропостачання	15
13.	Інженерна підготовка та інженерний захист території	16
14.	Комплексний благоустрій та озеленення території.....	16
15.	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	17
16.	Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 15 років .	17
17.	Перелік вихідних даних.....	17
18.	Техніко-економічні показники детального плану території	18

1. Перелік матеріалів детального плану території (ДПТ)

- I. Пояснювальна записка - 1 том.
- II. Графічні матеріали - 8 аркушів.

Склад графічних матеріалів:

- Аркуш 1.** Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (фрагмент генерального плану м. Ужгород),
- Аркуш 2.** План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень, М 1:1 000.
- Аркуш 3.** Проектний план. Схема проектних планувальних обмежень, М 1:1 000. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200
- Аркуш 4.** План червоних ліній М 1:1 000.
- Аркуш 5.** Схема організації руху транспорту та пішоходів, М 1:1 000,
- Аркуш 6.** Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:1 000.
- Аркуш 7.** Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М 1:1 000.

Підстава для розроблення детального плану території.

Детальний план території розроблений на замовлення Ужгородської міської ради, згідно рішення №1281 від 11.10.2018 р.

В проекті опрацьована територія площею 12,7 га.

Розрахунковий термін реалізації детального плану території - від 3 до 15 років.

В проекті враховані основні рішення Генерального плану (коригування) м. Ужгород, розробленого Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто» в 2004 р.

В проекті врахований «Історико-архітектурний опорний план м. Ужгорода Закарпатської обл.» розробленого науково дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень в 2013 р.

Проект розроблений у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", ДСП-173 "Державні санітарні правила планування та забудови населеного пункту", ДБН В.2.3-5-2001 "Вулиці та дороги населених пунктів", ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території".

2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

2.1. Загальна характеристика території населеного пункту та його соціально-економічні умови.

Ужгород - багатогалузевий економічний, адміністративний і культурний центр Закарпатської області та Ужгородського району. Розташоване місто за 785 км від Києва, та 183 км від Львова, на кордоні зі Словаччиною. Орган самоврядування - Ужгородська міська рада.

Промисловість міста складається з переробної промисловості та виробництва й розподілу електроенергії, тепла газу й води. На 1.01.2010 року в промисловості працювало 5,9 тисячі осіб. Серед галузей промисловості перше місце за чисельністю зайнятих займає легка промисловість.

Нині в Ужгороді в будівництві працює біля 1,57 тис. осіб. Сільське, лісове та рибне господарство, де працює біля 0,25 тис. осіб, представлене в основному закладами, які його обслуговують.

У невиробничому секторі або сфері обслуговування (без малих підприємств) було зайнято близько 55,3 тисяч осіб. Найбільші за чисельністю працівників є транспорт та зв'язок, освіта, охорона здоров'я та соціальна допомога, торгівля.

Мале підприємництво. За станом на 1.01.2010 в Ужгороді функціонувало 2213 малих

підприємств, на яких працювало біля 10,6 тисяч осіб; чисельність підприємців - фізичних осіб складала 13,6 тис. осіб.

Житловий фонд Ужгорода на початок 2010 року становив 2377,5 тис. м² загальної площі, у тому числі багатоквартирної забудови - 1782,2 тис. м²; садибної забудови - 595,3 тис. м². Найбільша питома вага житлового фонду припадає на багатоквартирну забудову (75,0%). Середня житлова забезпеченість по місту становить 20,4 м²/люд.: в багатоквартирній забудові 19,1 м²/люд. і в садибній забудові 25,7 м²/люд. У місті нараховується 12,7 тис. будинків, із них 7,08 тис. садибних будинків; загальна кількість квартир становила 20,13 тис. одиниць.

Транспорт. Ужгород - значний транспортний вузол України, де перетинаються автомобільні, залізничні та повітряні шляхи.

Ужгородський залізничний вузол розташований на магістральному електрифікованому напрямку Львів - Сянки - Чоп, до якого примикає лінія на Словаччину, Ужгород 2 - Павлове - держкордон - Матівці (Словаччина). Він має розгалужену мережу головних та приймально-відправних колій. Всього Ужгородський залізничний вузол має двадцять одну колію, з них п'ять європейського стандарту. Об'єм перевезення вантажів на станціях Ужгородського залізничного вузла порівняно невеликий.

Місто лежить на перетині трьох автомобільних доріг державного значення та двох автомобільних доріг місцевого значення. В Ужгороді функціонує дві автостанції: автостанція №1 (розташована по вул. Станційній, 2) та автостанція №2 (розташована по вул. Фединця, 61).

Функціонує також аеропорт, розміщений на західній околиці міста.

2.2. Кліматичні умови.

Клімат помірно-континентальний, з жарким літом і м'якою зимою. Значно впливає на клімат міста захищеність Карпатами від холодних вітрів з півночі. Середня температура в літній період: від +19 до +20*С, в зимовий період: від -10 до -12*С.

У середньому за рік в Ужгороді випадає 748 мм атмосферних опадів, найменше їх у лютому і квітні, найбільше — у червні 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 у 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 73 %, найменша вона у квітні (63 %), найбільша — у грудні (84 %). Безморозний період - 170 днів/рік.

2.3. Географо-геологічні умови.

Рельєф ділянки проектування - рівнинний. Перепад висот на проектованій ділянці складає 1 м, максимальна відмітка становить - 115,9 м, мінімальна - 114,9 м. Загальний ухил проекрованої території направлений в південно-східному напрямку.

Сейсмічність району становить 6 - 7 балів

2.4. Ґрунтовий покрив.

Ґрунти представлені алювіальними нашаруваннями, дернові опідзолені оглеєні суглинки. Підстилаючі породи - глини, суглинки з великою кількістю гальки. Територія в інженерно-геологічному відношенні придатна для будівництва. Природньою основою для фундаментів на глибині 1-2 м служать: суглинки, гравій, галька. Нормативний тиск на вказані ґрунти складає 1,5 - 3,0 кг/см².

3. Стисла історична довідка.

Найбільш відомі з перших свідомих засновників міста Ужгород — слов'яни. Одне з їх племен - білі хорвати - в другій половині I тисячоліття заселило район сучасного Ужгорода. У IX столітті укріплене городище-замок перетворилося в укріплене ранньофеодальне місто-

поселення, яке стало центром новоутвореного слов'янського князівства на чолі з легендарним князем Лаборцем.

У 903 р. угорські племена під керівництвом свого вождя Алмоша штурмували фортецю Гунгар. Сили були нерівні, і князь Лаборець був переможений.

Після приходу угорців навколо замку починає розбудовуватися і розширюватися містечко. У 1241 - 1242 рр. татари хана Батия спалюють поселення. З 1318 р. господарями міста стали італійські графи Другети, які володіли ним впродовж 360 років. Філіп Другет будує нову кам'яну фортецю на місці сучасного замку. Разом із замком розбудовується і місто. Уже в 1430 р. Ужгород одержує привілеї від короля і офіційно пишеться "Привілейоване місто Ужгород".

Впродовж XVI - XVII століть в Ужгороді існувало багато ремісничих цехів. У цей період місто було втягнуто в релігійну боротьбу між реформатською Трансильванією і католицькою Австрією. В 1646 р. в Ужгородському замку під егідою Ватикану було проголошено Ужгородську унію і утворено греко-католицьку церкву на Закарпатті. У 1707 році Ужгород був резиденцією керівника національно-визвольної війни угорського народу Ференца II Ракоці.

Для початку XIX століття характерний економічний розмах. В Ужгороді з'явилися перші фабрики. Найбільший вплив на Ужгород із політичних подій XIX століття справила угорська революція 1848-1849 рр. 27 березня 1848 р. в місті офіційно було відзначено повалення монархії в Угорщині. В 1872 р. почала працювати перша залізниця: Ужгород- Чоп.

Перша світова війна сповільнила темп розвитку міста. А 10 вересня 1919 року Закарпаття офіційно увійшло до складу Чехословацької республіки. Ужгород став адміністративним центром краю. Саме в часи Чехословацької республіки місто отримало сучасну архітектурну довершеність.

Але за Віденським арбітражем 1938 р. Ужгород був переданий Угорщині. До кінця 1944 р. бої підійшли до Ужгорода. 27 жовтня 1944 року місто було визволено частинами 4-го Українського фронту.

Період визволення приніс значні зміни. На околицях Ужгорода будуються нові підприємства і поновлюються старі. З 1945р. Ужгород як столиця Закарпатської України увійшов до складу СРСР. Того ж року було відкрито Ужгородський Державний Університет. З 1946 року Ужгород - центр новоутвореної Закарпатської області.

З 1991 року Ужгород — найзахідніший та найменший за кількістю мешканців обласний центр України.

4. Оцінка існуючої ситуації.

Даним детальним планом розглядається територія, що знадиться в південно- західній частині міста в районі вул. Перемоги, Миколи Бабяка, Володимирської, М. Драгоманова. Проектована територія розташована на відстані 4 км від центру міста. Генеральним планом дана територія віднесена до територій існуючої багатоквартирної житлової забудови, садибної житлової забудови, установ і підприємств обслуговування. Детальним планом розглядається територія загальною площею 21,0 га. На проектованій території розміщений квартал багатоповерхової, багатоквартирної житлової забудови з вкрапленнями об'єктів громадського обслуговування та торгівлі, квартал садибної житлової забудови, Ужгородське вище професійне училище торгівлі та технологій харчування, стадіон «Автомобіліст», АЗС.

На проектованій території розміщена житлова, громадська, комунально- господарська забудова та об'єкти обслуговування автотранспорту та об'єкти інженерної інфраструктури.

Проектована територія оточена:

- з півночі вулицею Володимирською;
- з півдня - вулицею Капушанською;
- із заходу - вулицею Боб'яка;
- зі сходу - вулицею М. Драгоманова.

4.1 Аналіз стану навколишнього середовища.

На південний схід від проектованої ділянки знаходиться територія ТОВ «Гроклін-

Карпати» - підприємство з пошиву автомобільних сидінь, що реконструйована.

Вулиця Капушанська є магістральною вулицею міста з доволі інтенсивним автомобільним рухом. На ній передбачені декілька зупинок громадського транспорту.

Об'єкти що можуть погіршувати стан навколишнього середовища в оточенні проектованої території відсутні.

На відстані 350 м на північ від проектованої території розташована озеленена територія - Боздоський парк, яка покращує загальний стан навколишнього середовища в даному районі.

Попри те що неподалік проектованої території розташовані виробничі підприємства та викиди від автомобільного транспорту в цілому стан навколишнього середовища території детального плану можна охарактеризувати як задовільний.

4.2 Використання території

Територія в межах детального плану використовується для:

- виробничої забудови - 8,7 га;
- громадської забудови - 4,6 га;
- житлової багатоквартирної забудови - 5,2 га;
- житлової садибної забудови - 5,6 га;
- територія інженерної інфраструктури - 0,03 га;
- територія комунальних об'єктів - 1,5 га;
- територія транспортної інфраструктури - 0,6 га;

Решта території це території вулиць, проїздів та пішохідних алей та доріжок, озеленення .

4.3 Характеристика будівель

На проектованій території розміщена наступна забудова:

- в основному - багатоквартирна 5-поверхова забудова,
- декілька 9-поверхових багатоквартирних житлових будинків;
- садибне житло поверховістю в 1-2 поверхи;
- громадська забудова, поверховістю в 1-3 поверхи;
- виробничі будівлі та споруди, поверховістю в 1-2 поверхи;
- інженерні будівлі та споруди;
- гаражі для зберігання легкового автотранспорту;

- Ужгородське вище професійне училище торгівлі та технологій харчування, громадська будівля змінної поверховості (1 - 5 пов) капітальна нежитлова;

- Спортивно-відпочинковий комплекс «Водолій», громадська будівля змінної поверховості (1 - 3 пов) капітальна нежитлова;

4.4 Характеристика інженерного обладнання.

На території детального плану прокладені наступні інженерні мережі:

- господарсько - питний водопровід;
- поливальний водопровід;
- самотливна комунальна каналізація;
- напірна комунальна каналізація;
- самотливна дощова каналізація;
- газопровід середнього тиску;
- газопровід низького тиску;
- кабельні ЛЕП 10 кВ;
- кабельні ЛЕП 0,4 кВ;
- повітряні ЛЕП 0,4 кВ;
- телефонні кабелі зв'язку.

На території детального плану розміщені наступні об'єкти інженерної інфраструктури:

- комплектні трансформаторні підстанції (КТП);
- газорозподільчі пункти;
- котельня (не діюча).

Існуюча забудова повністю забезпечена необхідними інженерними мережами.

4.5 Характеристика транспорту.

Під'їзд до території ДПТ здійснюється зі сторони центру міста по двох магістральних вулицях Капушанській та Володимирській. З заходу під'їзд відбувається по вул. Боб'яка. По вул. Капушанській розташовані дві зупинки громадського транспорту.

Усі вулиці в межах детального плану та ті що ведуть до проектованої території мають тверде (асфальтове) покриття. Рух по вулицях в межах проектування регулюється системою дорожніх знаків. По вул. Капушанській курсує громадський транспорт - маршрутні автобуси.

4.6 Характеристика озеленення та благоустрою.

На проектованій території загальний стан благоустрою можна охарактеризувати як задовільний. Вздовж магістральних вулиць висаджені смуги дерев і прокладені пішохідні тротуари. Вздовж житлових вулиць прокладені тротуари. На території ДП влаштовано вуличне освітлення, у внутрішньо квартальному просторі розміщені спортивні та дитячий майданчики, майданчики для відпочинку дорослого населення, лавочки та смітники.

Проте деякі частини проектованої території, зокрема територія існуючої не діючої котельні, виглядають вельми захаращеними. Сама територія котельні і гаражів біля неї виглядає занедбаною.

4.7 Планувальні обмеження.

На проектованій території присутні наступні планувальні обмеження:

- нормативні відступи до фундаментів будівель від інженерних мереж згідно ДБН 360-92** (додаток 8.1):

- господарсько - питний водопровід - 5 м;
- самотісна комунальна каналізація - 3 м;
- напірна комунальна каналізація - 5 м;

- самотісна дощова каналізація - 3 м;
- газопровід середнього тиску - 4 м;
- газопровід низького тиску - 2 м;
- кабельні ЛЕП 10 кВ - 0,6 м;
- кабельні ЛЕП 0,4 кВ - 0,6 м;
- повітряні ЛЕП 0,4 кВ - 2 м;
- теплотраси - 2м.

- нормативні відступи від об'єктів інженерної інфраструктури:

- комплектні трансформаторні підстанції (КТП) - 3 м;
- газорозподільчий пункт - 10 м;

- санітарно-захисна зона від існуючої АЗС -50 м (до житлової забудови, 15 м - до виробничо-складських споруд).

Згідно історико-архітектурному опорному плану м. Ужгород проектована територія не належить до історичного ареалу міста чи зон регулювання забудови чи охорони ландшафту.

Проектована територія не належить до району техногенної чи природної небезпеки і є придатною для розміщення житлової, громадської та виробничо-складської забудови.

5. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Детальним планом опрацьовується територія, яка згідно генерального плану частково належить до існуючої багатоквартирної, садибної житлової забудови та територій установ та підприємств обслуговування. При проектуванні враховуються існуючі будівлі і об'єкти та планувальна структура сформована на даній території.

Проектом змін ДПТ передбачається розмістити:

- у західній частині ділянки - комплекс житлових багатоповерхових будинків із громадськими об'єктами що скрадатиметься із одного кварталу:

- У північно-західній частині (вул. Володимирська) – вісім секцій 5-16-поверхові житлові будинки із громадським об'єктом з північної сторони, який об'єднуватиме будівлі в один комплекс із можливістю наскрізного проїзду через громадський об'єкт;

6. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови.

В межах ДПТ можна виділити декілька зон детального опрацювання:

Ділянка в західній частині, обмежена вулицями Баб'яка, Володимирівською, Капушанською та територією Ужгородського вищого професійного училища торгівлі та тернології харчування зі східної сторони. Дана ділянка розділяється на три частини:

- північно-західну (площею 5207 м²) на якій пропонується розмістити комплекс багатоквартирних житлових 7-ми поверхових будинків із громадським об'єктом в рівні першого поверху із можливістю наскрізного проїзду. Внутрішньо квартальний простір виділяється під майданчики для потреб мешканців житлових будинків: спортивний, дитячий та для відпочинку дорослого населення.

- ділянка в західній частині, (на схід від вищезгаданої по вул. Володимирській) (площею 4351 м²) на якій пропонується розмістити дитячий дошкільний заклад із павільйонами дитячих майданчиків та автомобільними стоянками на 18 м/м вздовж вул. Володимирівської. Навколо споруди ДНЗ необхідно влаштувати протипожежний проїзд шириною 3,5 м (пішохідне покриття із можливістю проїзду).

- ділянка в західній частині, (на південь від вищезгаданих), (площею 11 434 м²) обмежена вул. Капушанською на якій планується розташування комплексу багатоквартирних житлових будинків: три окремо стоячі та чотири зблоковані із офісними приміщеннями в рівні першого поверху, до яких блокуватиметься адміністративно-складська споруда, що попадає в охоронну зону від існуючої АЗС що знаходиться західніше від ділянки проектування. В охоронній зоні, що складає 50 м згідно Рішення Ужгородської міської ради №1281 від 11.10.2018 р. не допускається розміщення житлової забудови. Охоронна зона від існуючої колонки АЗС до проекрованої адміністративної споруди складає 15,0 м згідно ДБН Б.2.2-12:2019 та дотримана згідно рішень даного ДПТ.

Ділянка в північній центральній частині ДПТ (по вул. Володимирівській) де планується демонтаж недіючої котельні та будівництво двох 7-ми поверхових багатоквартирних житлових будинків із внутрішньо квартальними майданчиками: дитячим, спортивним, для відпочинку дорослого населення та тимчасовою автостоянкою для легкового автотранспорту яка розташовуватиметься вздовж існуючого внутрішньо квартального проїзду в кінці якого відповідно до вимог п. 3.22 ДБН (державних будівельних норм) 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" необхідно розташувати розворотний майданчик, розмірами 12 x 12 м.

Ділянка в північно-східній центральній частині ДПТ (по вул. Володимирівській, 63, 63А, 63 Б) де передбачається благоустрій внутрішньо квартального простору та влаштування необхідних майданчиків для потреб мешканців існуючої багатоквартирної забудови: дитячого, спортивного майданчика та майданчика для відпочинку дорослого населення ;

Викладені вище пропозиції можуть уточнюватись і змінюватись на подальших стадіях проектування за умови дотримання основних планувальних параметрів і вимог даного детального плану території.

7. Характеристика видів використання території.

Детальним планом проектується декілька ділянок з наступними цільовими призначеннями:

- ділянки на яких пропонується розмістити багатоквартирний житловий будинок - 02.03 «Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку»;

- ділянка на якій пропонується розмістити дитячий дошкільний навчальний заклад - 03.02 «Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти».
- ділянка існуючої котельні яку пропонується демонтувати з наступним будівництвом багатоквартирних житлових будинків та встановити цільове призначення - 02.03 «Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку»;

8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.

Протипожежні розриви між проектованими та існуючими будинками дотримані згідно з ДБН Б.2.2-12:2019

Від встановлених проектом червоних ліній дотримані мінімальні відступи - 1 м.

Максимальна поверховість забудови, що проектується - 16 поверхів.

На території, яка розглядається детальним планом, згідно матеріалів генерального плану, пам'ятки архітектури, історії, культури, об'єкти природно-заповідного фонду - відсутні. Територія не належить до зон регулювання забудови чи охорони ландшафту.

9. Переважні, супутні і допустимі види використання території.

Територію детального плану можна поділити на наступні види використання:

- Зона житлової садибної забудови.

Переважні види використання:

- одноквартирні житлові будівлі.

Супутні види використання:

- господарські будівлі;
- індивідуальні боксові гаражі довготривалого зберігання
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання:

- об'єкти громадського обслуговування;
- торгівельні об'єкти.

- Зона житлової багатоквартирної забудови (існуючої та проекрованої).

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будівлі.

Супутні види використання:

- господарські будівлі;
- спортивні майданчики;
- майданчики для ігор дітей;
- господарські майданчики;
- сквери, квітники, майданчики відпочинку;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- підземні автостоянки, гаражі довготривалого зберігання;
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання:

- об'єкти громадського обслуговування;
- торгівельні об'єкти.

- Зона громадської забудови (існуючої та проекрованої).

Переважні види використання:

- торгівельні об'єкти;
- об'єкти громадського харчування;
- адміністративні об'єкти;
- об'єкти охорони здоров'я;
- культові об'єкти.

Супутні види використання:

- громадські туалети;
- господарські будівлі;
- господарські майданчики;
- сквери, квітники, майданчики відпочинку;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для

обслуговування даної зони.

Допустимі види використання:

- підземні автостоянки, гаражі довготривалого зберігання;
- наземні гаражі легкового автотранспорту.

- Зона комунальних об'єктів.

Переважні види використання:

- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування територій міста.

Супутні види використання:

- господарські будівлі;
- господарські майданчики.

Допустимі види використання:

- склади;
- гаражі легкового автотранспорту.

- Зона об'єктів обслуговування автотранспорту (транспортної інфраструктури).

Переважні види використання:

- автозаправні станції;
- станції технічного обслуговування;
- мийки автомобілів;
- наземні автостоянки довготривалого зберігання;
- підземні автостоянки, гаражі довготривалого зберігання;
- наземні багаторівневі гаражі легкового автотранспорту;
- гаражі легкового автотранспорту.

Супутні види використання:

- господарські будівлі;
- господарські майданчики.

Допустимі види використання:

- торгівельні об'єкти;
- об'єкти громадського харчування.

- Вулична мережа у межах червоних ліній).

Переважні види використання:

- проїзна частина вулиць в межах червоних ліній;
- тротуари в межах червоних ліній.

Супутні види використання:

- зупинки громадського транспорту;
- вуличне обладнання призначене для обслуговування даної зони;
- лінії інженерних мереж в межах червоних ліній;
- декоративне озеленення (дерева, газони, квітники).

Допустимі види використання:

- тимчасові споруди торгівлі та громадського обслуговування (некапітальні споруди, кіоски);
- рекламні щити та споруди;
- малі архітектурні форми.

10. Житловий фонд та розселення, система обслуговування населення.

Згідно рішень проекту зберігається весь існуючий житловий фонд в межах ДПТ.

Також згідно рішень ДПТ передбачається збільшити житловий фонд даної території за рахунок розміщення нових 7-ми поверхових багатоквартирних житлових будинків. Всього - 13 шт. Показники чисельності мешканців, житлового фонду та іншого приведені нижче:

- чисельність населення - 1044 осіб;
- прийнятий коефіцієнт сімейності - 3;
- кількість квартир - 348;
- житловий фонд - 25072 м²;
- житлова забезпеченість - 24 м²/особу.

Потреба проєктованих житлових будинків з розрахунковим населенням 1044 мешканців в основних об'єктах системи обслуговування населення, прибудинкових майданчиках та об'єктах зберігання автотранспорту показана в таблиці №1.

Система обслуговування населення

Таблиця №1

№ п/п	Найменування	Нормативна кількість	Необхідно по нормі	Пропонується ДПТ
1	2	3	4	5
	Об'єкти обслуговування	на 1000 ос. населення		
1	Дитячі дошкільні заклади	30 місць	30	Використання проєктованого ДНЗ та за потреби використання існуючих дитячих дошкільних установ: - Дитячий садок Джерельце № 42 - 300 м на південь. (вул.Легоцького, 19)
2	Школи	140 місць	140	використання існуючих загальноосвітніх шкіл: - Ужгородська середня загальноосвітня школа №19 - 330 м на південь; (вул.Заньковецької, 66)

3	Поліклініки	24 відвідувань	24	використання існуючих поліклінік міста: - Ужгородська міська дитяча поліклініка, філіал "Челюскінців" - 1,4км на південний схід; - Ужгородська міська поліклініка - 1 км на північний схід.
---	-------------	----------------	----	---

4	Магазини продовольчих товарів	230 м ² торг. пл.	230	Використання існуючих вбудованих в існуючу багатоквартирну забудову та розташованих окремо об'єктів по проєктованих вулицях. Використання проєктованого громадського об'єкту
5	Об'єкти громадського харчування	40 м ² кор. пл.	40	Використання існуючих об'єктів гром. харчування розташованих на прилеглих територіях.
1	2	3	4	5
	Прибудинкові майданчики	питомі розміри, м ² на 1 особу	м	м
6	Ігрові для дітей	0,7	731	819
7	Для відпочинку дорослих	0,1	104	198
8	Для господарських цілей	0,3	313	-
9	Для занять фізкультурою	0,2	208	360
	Зберігання автотранспорту	кількість машино-місць на 1 квартиру	машино-місць	машино-місць
10	Для постійного зберігання автомобілів	0,5	174	175 (підземний паркінг)
11	Для тимчасового зберігання автомобілів	0,1	35	26 + використання за потреби існуючих

11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів.

Проектом передбачається прокладання мережі внутрішньо квартальних проїздів у західній частині території проєктування, реконструкція із влаштуванням парковки та розворотного майданчика існуючого внутрішньо квартального проїзду в центральній частині території проєктування, перпендикулярного до вул. Володимирської (частина вулиці біля проєктованого багатоквартирного будинку). Проїзна частина вул. Володимирської та вул. Капушанської становить 6,5-8 м, обабіч розташовуватимуться тротуари шириною 1,5 м та зелені смуги такої ж ширини. Вулиці в червоних лініях матимуть мінімальну ширину 20 м і симетричний профіль. Внутрішньо квартальні проїзди пропонується привести до сталої ширини - 3,5 м, транзитні - 6,0 м.

Протипожежні проїзди - 3,5 м.

Окрім цього в межах ДПТ визначаються червоні лінії для наступних існуючих вулиць:

- Магістральна вулиця Володимирська, Капушанська та Баб'яка - ширина в червоних лініях - 20 м, ширина проїзної частини - 7 м, ширина тротуару - 2,0 м, профіль симетричний.

Проектом передбачається розмістити наступні тимчасові автостоянки:

- автостоянка біля проєктованого дошкільного навчального закладу на 18 машино-місць, паркування перпендикулярне;
- автостоянка біля проєктованих багатоповерхових будинків в центральній частині ділянки ДПТ - на 8 машино-місць, паркування під кутом 45°;

Також пропонується влаштувати підземний паркінг під проєктованими житловими будинками. Орієнтовна площа паркінгу становитиме - 4200 м², вмістимість - 175 машино-місць.

12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, використання підземного простору.

Проектowana територія забезпечена всіма необхідними інженерними мережами.

Для підключення проєктованих об'єктів житлової забудови та громадського обслуговування до мережі водопроводу потрібно прокласти 483 м водопровідних труб. Для підключення до існуючого газопроводу - 410,5 м газопроводу низького тиску. Решта необхідних мереж проходять поруч з об'єктом. Також необхідно перенести деякі існуючі інженерні мережі що знаходяться у західній частині території проєктування на місці проєктованої багатоквартирної житлової забудови.

Для підключення проєктованих житлових будинку необхідно:

12.1 демонтувати: 150 м газопроводу низького тиску, 200 м водопроводу, 64 м силового кабелю потужності 10 кВ.

12.2 прокласти: 220 м кабельної ЛЕП 0,4 кВ, 483 м водопроводу, 410,5 м газопроводу низького тиску.

Окрім цього частина існуючих мереж може потребувати реконструкції з заміною труб, колодязів та кабелів.

12.3 Водопостачання.

Джерелом живлення проєктованих об'єктів служитиме існуюча мережа централізованого господарсько-питного водопостачання міста. Розрахунок водоспоживання проєктованих об'єктів приведений в таблиці №2.

Розрахункові добові потреби у воді

Таблиця №2

№ п/п	Перелік об'єктів (споживачів)	Одиниця виміру	Питомі норми водоспоживання, л/добу на одиницю виміру	Кількість	Сумарне водоспоживання, м ³ /добу
1	Проектований об'єкт громадського обслуговування	20 м ² торгового залу	250	486	39
2	Проектовані житлові будинки	жителів	250	1044	261
3	Проектований дитячий навчальний заклад	-	-	-	30
	Всього				330

Діаметр проєктованої водопровідної мережі передбачається не менше 100 мм. Для можливості встановлення на ній пожежних гідрантів. Максимальна відстань між гідрантами (існуючими і проєктованими) пропонується 150 м.

Норми на зовнішнє пожежогасіння становлять - 2 струмені по 12,5 л/с (один струмінь - 25 л/с), вільний тиск в мережі не менше як 10 МПа. - при тривалості пожежі 3 години витрата на зовнішнє пожежогасіння становитиме 270 м³/пожежу.

На наступних стадіях проєктування необхідно розрахувати витрати на внутрішнє пожежогасіння і передбачити конкретні місця встановлення пожежних гідрантів.

12.4 Каналізація.

Розрахункова кількість стічних вод від забудови приймається по водоспоживанню (95% від добової потреби) і становить:

- для проектного об'єкту громадського обслуговування - 37 м³/добу;
- для проєктованих житлових будинків - 248 м³/добу.

Підключити проєктовані об'єкти передбачається до існуючої мережі госппобутових стоків м. Ужгород.

Прокладка мережі каналізації проєктується на вільних від забудови територіях у відповідності з мінімальними відстанями до фундаментів будівель, споруд та інших мереж.

Водовідведення поверхневих стоків передбачається в існуючу мережу дощової каналізації міста. На проєктованих наземних автостоянках пропонується встановити локальні фільтри, маслпоглиначі для фільтрації стоків (від машинних масл та викидів) перед попаданням в мережу дощової каналізації.

12.5 Санітарна очистка.

В даний час на території детального плану існує планово-регулярна санітарна очистка. Проектом передбачається використання існуючих господарських майданчиків та місць збору ТПВ. Розрахункове накопичення відходів від проєктованих об'єктів приведене в таблиці №3.

Визначення розрахункового накопичення ТПВ

Таблиця №3

№ п/п	Перелік об'єктів (споживачів)	Одиниця виміру	Норма утворення ТПВ		Кількість	Середньорічне накопичення ТПВ, т	Середньорічне накопичення ТПВ, м³
			кг/рік	м³/рік			
1	Проектований об'єкт громадського обслуговування	м²	91,5	0,45	486	44,5	218,7
2	Проектовані житлові будинки	жителів	280	2,2	1044	292	2297
3	Проектований ДНЗ					133,5	656,1
	Всього					470	3171,8

Кількість контейнерів необхідних для обслуговування проєктованих об'єктів розраховується за формулою: $K_{н.с.} = \frac{Q_{річ} \cdot K_1 \cdot K_2}{(365 \cdot V)}$.

$Q_{річ}$ - середнє за рік нагромадження ТПВ = 3171,8 м³/рік;

K_1 - коефіцієнт нерівномірності = 1,4

K_2 - коефіцієнт, що враховує ремонт контейнерів = 1,15

t - періодичність вивезення = 1 (ТПВ вивозиться кожен день)

V - ємкість контейнера = 0,75 м³

$K_{н.с.} = \frac{(3171,8 \cdot 1,4 \cdot 1,15)}{(365 \cdot 0,75)} = 18,7$ «19 контейнера (приймається парна кількість - 20 контейнерів)

Вивіз сміття передбачається спецавтотранспортом у відповідності з ухваленою схемою санітарної очистки міста.

12.6 Теплопостачання.

Теплопостачання квартир в проєктованому житловому будинку передбачається від індивідуальних двоконтурних котлів на газовому паливі, з високим коефіцієнтом корисної дії.

Орієнтовні теплові потоки для квартири складуть - 0,084 Гкал/год, на будинок 5,2

Гкал/год.

Потреба та джерело теплопостачання ДНЗ та громадського обслуговування визначається на наступних стадіях проектування.

12.7 Газопостачання.

Газ в проектованій житловій забудові використовуватиметься на приготування їжі, підігрів води та опалення. Споживачів передбачається підключити до існуючої мережі низького тиску. Розрахункові потреби у природному газі для приготування їжі, підігріву води та опалення для проектованого житлового будинку приведена в таблиці №4.

Визначення споживання природного газу на приготування їжі,
підігрів води, та опалення

Таблиця №4

№ п/п	Перелік об'єктів (споживачів)	Норма споживання газу, м ³ /рік	Чисельність споживачів, людей	Сумарне споживання газу, тис.м ³ /рік
1	Проектовані житлові будинки (Багатоповерхова житлова забудова, обладнана чотирьох камфорними плитами і двоконтурними котлами на газовому паливі)	250	1044	261

Потреба та джерело газопостачання ДНЗ та об'єкту громадського обслуговування визначається на наступних стадіях проектування.

12.8 Електропостачання.

Електропостачання проектованих багатоквартирних будинків проектується від існуючої комплектної трансформаторної підстанції (КТП) 10/0,4 кВ, що розміщена західніше на території проектування. Підключитись пропонується кабельною ЛЕП 0,4 кВ.

Електропостачання проектованого ДНЗ та об'єкту громадського обслуговування передбачається від кабельної ЛЕП 0,4 кВ, що прокладена поруч.

Розрахункові навантаження та потужності приведені в таблиці №5.

Розрахункові (сумарні) електричні навантаження та потужності

Таблиця №5

№ п/п	Перелік об'єктів (споживачів)	Одиниці виміру	Питомі розрахункові електричні навантаження, кВт	Кількість	Розрахункові навантаження, тис. кВт год.	Розрахункова потужність, кВт
1	Проектований об'єкт громадського обслуговування	м ²	0,25	486	235,9	121,5
2	Проектовані житлові будинки	жителів	0,25	1044	471,7	261
	Всього				707,6	382,5

13. Інженерна підготовка та інженерний захист території.

До складу заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки території розроблено на топопідоснові М 1:500 з січенням горизонталями через 0,5 м. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів проїздів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць, на перехрестях і в місцях перегину поздовжнього профілю.

Максимальний проєктований поверхневий ухил складає 8,1 проміле, мінімальний - 0,6 проміле. Організацію поверхневого стоку на проєктованих територіях передбачається здійснити комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

На всіх існуючих вулицях зберігаються існуючі ухили та мережі дощового водовідведення.

14. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Благоустрій проєктованої території здійснюються комплексним шляхом. Вздовж проєктованих внутрішньоквартальних проїздів пропонується влаштувати пішохідні тротуари з твердим покриттям та зелені смуги газону. На вулицях де воно відсутнє пропонується встановити вуличне освітлення.

Проектом пропонується покращити благоустрій існуючого кварталу 5-ти поверхової забудови: збудувати майданчики, тимчасові автостоянки, встановити вуличні меблі, урни для сміття, та вуличне освітлення.

Також біля проєктованих житлових будинків передбачається сформувати затишну прибудинкову територію з комплексом майданчиків, тимчасовою автостоянкою, декоративним озелененням, вуличними меблями, сміттєвими урнами та освітленням.

15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища. **Заходи цивільної оборони.**

Для поліпшення стану навколишнього середовища передбачається:

- комплексний благоустрій;
- встановлення локальних фільтрів масло поглиначів;
- озеленення вільних територій.

16. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 15 років.

Розрахунковий термін реалізації детального плану території - від 3 до 15 років.
Черговість реалізації ДПТ:

- I етап:
 - виділення земельної ділянки «Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти»;
 - будівництво ДНЗ;
- II етап:
 - виділення ділянок «Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку»;
 - демонтаж необхідних будівель та мереж на даних ділянках згідно даного ДПТ;
 - вертикальне планування та прокладання мереж по ділянці;
 - будівництво житлових будинків з паркінгом в підземному рівні;
 - будівництво адміністративно-складської будівлі
 - реконструкція існуючих вулиць що потребують реконструкції;
 - формування благоустрою прибудинкових територій;

- реконструкція внутрішнього простору існуючих 5-ти поверхових будинків згідно рішень даного ДПТ;
- формування благоустрою вулиць.

17. Перелік вихідних даних.

- рішення № 1281 від 11.10.2018.;
- завдання на проектування;
- генеральний план, м. Ужгород М 1:5000;
- історико-архітектурний опорний план м. Ужгород, М 1:5000;
- топографічна зйомка М 1:500 з погодженими інженерними мережами;
- межі сусідніх ділянок згідно публічної кадастрової карти.

18. Техніко-економічні показники детального плану території.

Техніко-економічні показники	
Найменування	Площа (м²)
Автомобільні стоянки для легкового транспорту проектовані	453,66
Будівлі та споруди що підлягають демонтажу	1 016,8
Виробничі будівлі	3 213,03
Громадські будівлі існуючі	4 678,86
Громадські будівлі проєктовані	1 934,55
Дорожнє покриття	38 506,34
Житлові будинки	21 190,89
Майданчик дитячий	818,87
Майданчик для відпочинку дорослого населення	198,1
Майданчик спортивний	360,03
Нежитлові споруди	42,66
Озеленення загального користування	21 758,54
Павільйони дитячих майданчиків	560,99
Пішохідне покриття з можливістю проїзду	1 640,4
Територія виробничої забудови	86 896,48
Територія громадської забудови	45 435,13
Територія житлової багатоквартирної забудови	51 900,36
Територія житлової садибної забудови	35 021,57
Територія інженерної інфраструктури	312,16
Територія комунальних об'єктів	14 890,33
Територія проєктованої багатоквартирної забудови	16 577,47
Територія проєктованої громадської забудови	2 658,38
Територія транспортної інфраструктури	5 788,88
Тротуари і пішохідні доріжки	10 828,27

Загальна площа опрацювання Детальним планом території складає орієнтовно **21,0 га**

