



УКРАЇНА
ПРИВАТНЕ ПРОЕКТНО - ВИРОБНИЧЕ
ПІДПРИЄМСТВО
« АРХНОВО »

Замовник : Управління архітектури та містобудування
Ужгородської міської ради

Об'єкт № 20.12. 2024

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
обмеженої вулицями
Університетською, Кошицькою
та територією житлового комплексу "5 авеню"
в м. Ужгород Закарпатської області

ТОМ 1

Директор



С. Тупісь

ГАП



С. Тупісь

вів - 2025

Зміст пояснювальної записки :

- 1.** Перелік матеріалів детального плану території (ДПТ).
- 2.** Перелік вихідних даних.
- 3.** Стислий опис природних , соціально-економічних і містобудівних умов.
- 4.** Стисла історична довідка.
- 5.** Оцінка існуючої ситуації:
 - стан навколишнього середовища;
 - використання території;
 - характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом);
 - характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини;
 - характеристика інженерного обладнання;
 - характеристика транспорту;
 - характеристика озеленення і благоустрою;
 - характеристика планувальних обмежень.
- 6.** ЗОНІНГ. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови яка пропонується (поверховість, щільність).
- 7.** Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна, тощо).
- 8.** Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.
- 9.** Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).
- 10.** Основні принципи планувально-просторової організації території.
- 11.** Житловий фонд та розселення.
- 12.** Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.
- 13.** Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.
- 14.** Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж , споруд.
- 15.** Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.
- 16.** Комплексний благоустрій та озеленення території.
- 17.** Містобудівні заходи щодо покращення стану навколишнього середовища.
- 18.** Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.
- 19.** Техніко-економічні показники.

Погоджено

Інв. № копії

Підпис і дата

Інв. № оригіналу

| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|--------|--------|------|
| | | | | | |

Лист

2

1. Перелік матеріалів детального плану території (ДПТ).

Пояснювальна записка
Графічні матеріали – 8 аркушів.

Склад графічних матеріалів:

1. Схема розташування території в планувальній структурі району. Схема розташування території у планувальній структурі генерального плану м. Ужгорода
2. План існуючого використання території суміщений із опорним планом та схемою планувальних обмежень М 1:2000.
3. Проектний план (основне креслення) суміщений із планом червоних ліній та схемою планувальних обмежень М 1:2000.
4. Схема функціонального зонування території з відповідними характеристиками містобудівних умов та обмежень М 1:2000.
5. Схема організації руху транспорту і пішоходів М 2:1000.
6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 2:1000.
7. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М 2:1000.
8. План червоних ліній М 1:2000.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ обмеженої вулицями Університетською, Кошицькою та територією житлового комплексу "5 авеню" у місті Ужгороді Закарпатської області розроблений на замовлення Управління архітектури та містобудування Ужгородської міської ради.

В проекті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території ділянки площею 33, 29 га. Розрахунковий термін ДПТ – 10 років, в тому числі 1-ша черга – 5 роки, 2-га черга – 10 років.

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 населених пунктів», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

2. Перелік вихідних даних.

- Рішення Ужгородської міської Ради № 1982 від 24 жовтня 2024р.
- Завдання на розроблення ДПТ;
- Топогеодезичне знімання М 1:2000;
- Генеральний план м. Ужгорода.

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

Географічне положення. Ужгород розташований в західній частині Закарпатської області. В Ужгородському районі між Перечинським, Мукачівським та Берегівським районами, в східноєвропейському часовому поясі на 22 меридіані; місцевий час відрізняється від поясного на 33 хвилини. Площа міста в адміністративних межах становить близько 41,56 км².

Місто розташоване на кордоні з Словаччиною.

Клімат. Ужгородський клімат — помірно континентальний з м'якою зимою і теплим літом. Середньомісячна температура повітря складає –1,7 °С у січні і +20,9 °С у липні. Абсолютний максимум температури повітря (+37,0 °С) зафіксований у липні 1952 року, абсолютний мінімум — (–33,6 °С) 8-10 лютого 1929 року; максимальна кількість опадів (1134 мм) випала у 1880 році. Загалом,

Погоджено

Інв. № копії

Підпис і дата

Інв. № оригіналу

| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|--------|--------|------|
| | | | | | |

Лист

3

за останні 100–120 років температура повітря в Ужгороді має тенденцію до підвищення. Так, протягом цього періоду середньорічна температура підвищилася, принаймні, на 1 °С. Вологість повітря в середньому за рік становить 73 %. Найчастіше дують південно-східні вітри, найрідше — південно-західні.

В Ужгороді в середньому за рік випадає 748 мм атмосферних опадів: найменше — в жовтні, найбільше — в грудні. За рік у місті в середньому 156 дні з опадами.

| Клімат Ужгорода | | | | | | | | | | | | | [сховати] |
|-------------------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-----------|
| Показник | Січ | Лют | Бер | Кві | Тра | Чер | Лип | Сер | Вер | Жов | Лис | Гру | Рік |
| Абсолютний максимум, °С | 13,3 | 17,2 | 25,4 | 29,5 | 31,4 | 34,1 | 38,6 | 36,5 | 34,4 | 26,1 | 21,1 | 15,6 | 38,6 |
| Середній максимум, °С | 1,3 | 3,7 | 9,8 | 16,7 | 22,0 | 24,6 | 26,9 | 26,6 | 21,2 | 15,4 | 8,2 | 2,7 | 14,9 |
| Середня температура, °С | -1,7 | -0,1 | 5,0 | 11,0 | 16,1 | 18,8 | 20,9 | 20,3 | 15,5 | 10,3 | 4,7 | -0,2 | 10,1 |
| Середній мінімум, °С | -4,8 | -3,7 | 0,6 | 5,5 | 10,4 | 13,1 | 15,0 | 14,5 | 10,3 | 5,7 | 1,4 | -3 | 5,4 |
| Абсолютний мінімум, °С | -28,2 | -26,3 | -17,5 | -6,2 | -0,9 | 1,5 | 5,4 | 4,4 | -2,2 | -9,3 | -21,8 | -24,7 | -28,2 |
| Норма опадів, мм | 53 | 50 | 43 | 49 | 74 | 76 | 78 | 73 | 73 | 54 | 57 | 68 | 748 |

Рельєф і ландшафти. У Ужгороді розташовано більше 10 парків - пам'яток садово-паркового мистецтва і зелених зон, 1 ботанічний сад і ряд пам'яток природи. Площа зелених масивів і насаджень становить 1574 га.

Середня висота Ужгорода над рівнем моря — 120 метрів. Найвища точка міста — гора Велика Дайбовецька — (224 м. над рівнем моря). Історично Ужгород було збудовано на річці Уж (притока Тиси).

Соціально-економічні та містобудівні умови.

Місто Ужгород займає площу – 41,56 км². Чисельність населення 113 888 чол. станом на 01.02.2017) Густота населення – 2740,4 осіб/км².

Містобудівною документацією на населений пункт є:

Генеральний план міста Ужгорода, розроблений УДНДІПМ «Діпромiсто» ім. Ю. М. Білоконя у 2011 році.

- Численні «Містобудівні обґрунтування» та «Детальні плани територій».

4. Стисла історична довідка.

На території Ужгорода виявлено залишки поселень, найдавніші з яких налічують понад сто тисяч років. Упродовж давніх віків через територію сучасного міста пройшло чимало племен і народів:

гуни, авари, бургунди даки, кельти, сармати. Одними з перших відомих засновників ужгородського поселення були білі хорвати, які у другій половині 1-го тисячоліття заселили територію сучасного Ужгорода. Поселення називалося Онґвар (або Унґвар, чи Гунґвар, чи Унґювар).

У IX столітті більш укріплене городище-замок на Замковій горі перетворилося у ранньофеодальне місто-поселення, яке стало центром новоутвореного слов'янського князівства очолюваного князем Лаборцем. На заході князівство Лаборця межувало з Великоморавським князівством, а на півдні — з Першим Болгарським царством. Можливо, що Ужгородське городище в якийсь час входило до їх складу. У 894 році угорські племена під керівництвом сакрального вождя Алмоша та військового вождя Арпад, а протягом чотирьох днів штурмували фортецю міста, у якій оборонявся князь Лаборець зі своїми воїнами. Але сили були нерівними, і князь та його військо були перебиті. Саме городище було спалено, та через деякий час знову відбудовано вже новими господарями. Після приходу угорців навколо замку починає розбудовуватися і розширюватися

Погоджено

Інв. № копії

Підпис і дата

Інв. № оригіналу

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|--------|------|
| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|--------|--------|------|

містечко. У 1086 році Ужгород був атакований половцями хана Кутеска та взяти його вони не змогли.

У 1241–1242 роках татаро-монгольські племена під керівництвом хана Батия спалили місто. Нове місто (Унгуйвар) — Новий Ужгород за наказом угорського короля Бели IV, 1248 року будують на новому місці, у сучасному мікрорайоні Горяни. Тут також збудували нову фортецю і поруч з нею церкву (Горянська ротонда).

1290 року новим господарем міста стає канцлер Угорського королівства — Омодей Аба. Під час феодалних міжусобних війн на початку XIV століття, значних руйнувань зазнав і Ужгород. У 1312 році новим господарем міста-фортеці став Петро Пете, який вже 1315 року піднімає повстання проти короля, яке за два роки було придушене.

У 1318 році місто отримало нових господарів — італійських графів Другетів, які володіли ним протягом 360 років. Філіп Другет будує нову кам'яну фортецю на місці сучасного замку.

сторія власне середньовічного замку налічує понад тисячу років. Упродовж століть замок неодноразово перебудовувався згідно з вимогами фортифікації середньовіччя. До наших днів од найдревніших споруд його збереглась лише частина фундаменту, сліди якого можна бачити в підземеллях, а також фрагменти карнизів з романським орнаментом. Основна споруда належить до XIV ст. Наприкінці X — на початку XI століття, коли рівнинна частина Закарпаття підпала під владу Угорського королівства, в Ужгороді будується кам'яний замок як адміністративний центр комітату Унг. Це вже була могутня оборонна споруда, про силу якої свідчить той факт, що 1086 року під час набігу половецької орди під верховодством хана Кутеска, яка прорвалася через Карпатські перевали до Дунайської низовини, Ужгородський замок кочівники взяти не змогли.

У період, коли замок перебував у володінні роду Другетів (1322—1691 роки), у фортифікаційному мистецтві відбувалися великі зміни, викликані головним чином появою нових видів зброї, насамперед вогнепальної зброї. Це все вимагало докорінної реконструкції замку, яка була здійснена наприкінці XVI століття з використанням найновітніших досягнень фортифікаційного мистецтва Європи. В Ужгородському замку за проектом італійських інженерів було проведено певну реконструкцію з метою посилення його обороноздатності — було вимурувано міцніші стіни на певній відстані від палацу, на кожному розі споруджено ромбоподібний бастион, висунутий за лінію квадрата стін, які ми бачимо ще й сьогодні, що значно посилювало ефективність оборони замку з допомогою артилерії, встановленої на майданчиках бастионів. Над входом у замковий палац у вигляді барельєфа витиснено на кам'яній плиті чотири дрозди — герб Другетів.

Замок має форму неправильного чотирикутника з бастионом на кожному розі. Бастиони виступають трохи вперед, що дало можливість успішно вести фланговий бій. На бастионах, висота яких досягає 10-15 м, розміщувалися гармати, які тримали під обстрілом підступи до замку. Для посилення міцності бастионів роги їх викладено квадратами з білого каменю. Замок здається майже неприступним. Неприступність його особливо підкреслено з північної сторони масивною гладдю високих стін, позбавлених навіть бійниць. Стіни побудовано в основному з каменю. Північну частину замку захищав кількоподібний бастион. З трьох сторін замок оточує глибокий рів (8-10 м), через який було перекинута підймальний міст. До наших днів збереглися створи для ланцюгів, за допомогою яких міст піднімався.

Визвольна війна під проводом Ференца II Ракоці.

У 1707 році Ужгород був резиденцією керівника національно-визвольної війни угорського народу Ференца II Ракоці. Взагалі, Ужгород XVIII століття славився своїми ярмарками. Сюди приїжджали купці зі Словаччини, Німеччини, Угорщини, Молдови, Польщі, Греції, Росії. У цей час було збудовано цілу низку винних підвалів і складів у районі Замкової та

Погоджено

Інв. № оригіналу
Підпис і дата
Інв. № копії

| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|--------|--------|------|
| | | | | | |

Дайбовецької гір. Наприкінці XVIII століття починає розбудовуватися і лівобережна частина міста, де селилися бідняки. А ось для початку XIX століття характерний економічний розмах. На Закарпатті почав розвиватися капіталізм, хоча і в рамках феодалізму, з'явилися перші фабрики, внаслідок чого площа міста значно збільшилась. У 1837 році в Ужгороді налічувалося 36 вулиць.

У складі Австро-Угорщини (1867–1918)

Найбільший вплив на Ужгород із політичних подій XIX століття справила Угорська революція 1848–1849 років. 27 березня 1848 року в місті офіційно було відзначено повалення монархії в Угорщині. Для придушення революції Габсбурзький абсолютизм покликав на допомогу армію царської Росії. Бувши не в силах протистояти їм, визвольна війна зазнала поразки. Монархія була знову відновлена. 1849 року Ужгород став центром Руського округу, нового територіального утворення в Австрійській імперії, але вже 1850 року воно було ліквідовано. У 1863 році в Ужгороді була відкрита перша друкарня з українським шрифтом, у 1869 — діяв перший на Закарпатті лісопильний завод, 28 серпня 1872 почала працювати ділянка Ужгород — Чоп Угорської Північно-Східної залізниці. 1886 року побудована меблева фабрика «Мундус», 1897-го з'явився перший телеграфний зв'язок Ужгород — Будапешт, а в 1902-му було здано в експлуатацію першу Ужгородську електростанцію.

У складі Чехословацької республіки (1920–1939)

Перша світова війна сповільнила темп розвитку міста. 12 січня 1919 року полк чехословацьких легіонерів зайняв правобережну частину міста, лівобережна ж залишилася під владою Угорщини. А 10 вересня 1919 року Закарпаття офіційно увійшло до складу Чехословацької республіки, а Ужгород став адміністративним центром краю. Саме в часи Чехословацької республіки місто отримало сучасну архітектурну довершеність. Але за Віденським арбітражем від 2 листопада 1938 року Ужгород передано Угорщині.

У складі Угорщини (1939–1944)

У 1941 році Угорська держава, до складу якої входило і Закарпаття, вступила у Другу світову війну. До кінця 1944 року бої підійшли до Ужгорода. Війна не принесла місту якихось істотних руйнувань, хоча призвела до значних змін у населенні міста. У боях за місто брали участь частини 4-го Українського фронту, які 27 жовтня 1944 року оволоділи Ужгородом.

Радянський період (1945–1991)

Дата офіційного передання зі складу ЧСР до складу СРСР — 26 червня 1945 року. Новий період приніс у життя краю значні зміни. Зокрема, радянська влада розцінювала край як надважливий військовий плацдарм у центрі Європи за Карпатськими горами, одразу з чотирма державними кордонами (Польща, Чехословаччина, Угорщина, Румунія).

Загалом на території області на 1990 рік було зосереджено до 200 тисяч військовослужбовців (дані від офіцера зв'язку КДБ СРСР), це, враховуючи, що цивільне населення Закарпаття тоді офіційно нараховувало близько 1 250 000 осіб, було 1/7 всіх людей краю. Враховуючи близькість обласного центру — Ужгороду від держкордону (в деяких місцях міські будинки розміщувалися всього в 200-х метрах від чехословацького кордону), його з одного боку перетворили на закрите місто, а з другого вирішили перетворити на показову вітрину «радянського способу життя».

Для цього місто піддалося індустріалізації. Потреба в спеціалістах на новостворених і перероблених підприємствах створила ще одну проблему — проблему житла. Тому нові житлові райони робилися з розмахом і змінили обличчя міста. Це були класичні для СРСР 60-х — 80-х років багатопверхові панельні будинки, так звані «хрущовки» і «брежневкі». Саме вони сформували ту частину міста, яка займає близько 70 % його території й де проживає до 80 % його населення. Сьогодні ця частина міста відома під загальною назвою «Новий район». Також за радянських часів було відкрито Ужгородський державний університет, сучасний УжНУ.

Погоджено

Інв. № копії

Підпис і дата

Інв. № оригіналу

Оскільки територія проектування заходиться в межах міста, вона та прилеглі території містять повний комплекс інженерних мереж (водопровід, каналізація, газопровід, підземні лінії електропередач, повітряні лінії електропередач). На території опрацювання присутні також дві трансформаторні підстанції .

Характеристика транспорту.

На даний момент транспортне обслуговування території опрацювання здійснюється з вул. Університетської.

Характеристика озеленення і благоустрою.

Цінні зелені насадження та комплексний благоустрій на території проектування відсутні. Хоча в цілому територія озеленена та має окремі елементи благоустрою.

Характеристика планувальних обмежень.

Планувальними обмеженнями для території ДПТ являються:

1. Червона лінія вулиця Університетської
2. Червона лінія вулиці Кошицької.
3. Червона лінія вулиці Кавказької;
4. Червона лінія вулиці Вірменської
5. Санітарно-захисна зона від трьох трансформаторних підстанцій - 10,0 м.

6. ЗОНІНГ. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).

Детальний план території розробляється на окремий квартал забудови, обмеженої вулицями Вірменською, Кавказькою, Університетською та територією житлового комплексу "5 авеню"у місті Ужгороді Закарпатської області. Згідно діючих державних будівельних норм щодо складу та змісту детальних планів територій , у випадку розроблення ДПТ в межах населеного пункту, ДПТ розробляється на структурно-планувальні елементи території населеного пункту, які мають цілісний планувальний характер, - на основі затвердженого генерального плану цього населеного пункту відповідно до чинного законодавства, плану зонування (розробляється в даному ДПТ) з використанням містобудівного та земельного кадастрів.

Опираючись на ДСТУ - Н Б Б.1.1-12:2011, територію проектування умовно можна поділити на наступні функціональні зони:

- Г-3** – Навчальні зони;
- Г-4** – Культурні та спортивні зони;
- Г-7** - Інша громадська забудова;
- Ж-1** - Садибна житлова зона існуюча;
- Ж-3** - Змішана існуюча багатоквартирна житлова забудова (від 4-х до 9-ти поверхів);
- Ж-4** – Змішана багатоквартирна житлова забудова та громадська забудова (від 9-ти до 16-ти поверхів);
- ТР-3** - Зони СТО, автопарків, гаражів, автостоянок;
- Р-4** - Рекреаційна зона обмеженого користування.

Для кожної функціональної зони передбачається встановлення окремого правового режиму регулювання забудови (зокрема – функціонального

| | | | |
|-----------|--|--|--|
| Погоджено | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | |
|------------------|---------------|--|
| Інв. № оригіналу | Інв. № копії | |
| | Підпис і дата | |

| | | | | | | |
|------|--------|------|--------|--------|------|------|
| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата | Лист |
| | | 8 | | | | |

призначення забудови, поверховості, висоти, щільності) шляхом встановлення містобудівних умов і обмежень.

Конкретні параметри кожного проєктованого об'єкту у випадку його відхилення від рішення ДПТ (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначаються ескізами намірів забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ. У випадку необхідності у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законодавством порядку.

Майнові права на проєкт даного Детального плану території належать Замовнику, авторські – Розробнику ДПТ.

За функціональним призначенням територія ділянки відноситься до територій з житловою функцією.

На ділянці проєктування передбачається, на I чергу (5 роки), будівництво:

- Будівництво житлового комплексу у складі: житлових будівель 2-7 поверхів (громадські функції на першому поверсі), будівлі дитячої творчості та розвитку, шестиярусний паркінг на 400 машиномісць та будівництво багатоквартирного п'ятиповерхового житлового будинку і громадської будівлі з житлом;
- Будівництво житлового будинку по вул. Кошицькій 7 поверхів (громадські функції на першому поверсі).

На ділянці проєктування передбачається, на II чергу (10 років), будівництво:

- Комплексного благоустрою і озеленення.

Розміщення споруд передбачається шляхом нового будівництва на вільних та звільнених територіях. Забудова ділянки – житлові та громадські будівлі.

7. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна, тощо).

Територія ДПТ, згідно генерального плану м. Ужгорода відноситься до житлових та громадських територій установ та підприємств обслуговування, відповідно запропонована під будівництво забудова не змінює цільове призначення даної території.

Територія ДПТ передбачається для обслуговування громадських та житлових будівель.

8. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

Режим забудови території проєктування передбачає використання даної території для житлових та громадських об'єктів, а саме – для розташування житлового комплексу та громадських споруд та окремого житлового будинку;

9. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).**

Переважаючий вид використання території – територій житлових та громадських об'єктів.

Погоджено

Інв. № копії

Підпис і дата

Інв. № оригіналу

Супутні види – розташування громадських, допоміжних та технологічних об'єктів обслуговування.

На ділянці проектування передбачається, на I чергу (5 роки), будівництво:

- Будівництво житлового комплексу у складі: житлових будівель 2-7 поверхів (громадські функції на першому поверсі), будівлі дитячої творчості та розвитку, шестиярусний паркінг на 400 машиномісць та будівництво багатоквартирного п'ятиповерхового житлового будинку і громадської будівлі з житлом;
- Будівництво житлового будинку по вул. Кошицькій 7 поверхів (громадські функції на першому поверсі).

На ділянці проектування передбачається, на II чергу (10 років), будівництво:

- Комплексного благоустрою і озеленення.

10. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Територія опрацювання - це недосформований район житлової забудови загальною площею 33,29 га. Основні принципи планувально-просторової організації на території опрацювання це впорядкування та благоустрій території за рахунок формування архітектурно-просторового ансамблю.

Пропонується проектом сформувати нові архітектурні доміанти, а саме житловий комплекс "5 авеню", яка б просторово завершила лінію забудови на вул. Університетській, яка б збагатила силует кварталу.

Враховуючи наявність капітальної забудови на частині території ДПТ - проектом намічено доформування структурних містобудівних вузлів складеної забудови району.

На ділянці проектування передбачається, на I чергу (5 роки), будівництво:

- Будівництво житлового комплексу у складі: житлових будівель 7-10 поверхів (громадські функції на першому поверсі), будівлі дитячої творчості та розвитку, шестиярусний паркінг на 400 машиномісць та будівництво багатоквартирного п'ятиповерхового житлового будинку і громадської будівлі з житлом;

На ділянці проектування передбачається, на II чергу (10 років), будівництво:

- Комплексного благоустрою і озеленення.

11. Житловий фонд та розселення.

Загальна площа території, на якій проводиться проектування – 6,50283га
 Параметри житлового будинку на ділянці, що проектується, наступні:

| показник | розрахунок | кількість |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| Площа забудови | За проектом | 1,1179га |
| Поверховість забудови | За проектом | 5,6-10 пов. |
| Кількість квартир | За проектом | 664 |
| Кількість населення | коефіцієнт сімейності – 3.3 | 2191 люд. |
| Загальна площа житлових | За проектом | 33301 м2 |

| | | | | | |
|------------------|---------------|--------------|--|--|--|
| Погоджено | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Інв. № оригіналу | Підпис і дата | Інв. № копії | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------|--------|------|-------|--------|------|
| Вим. | Кільк. | Лист | №док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|-------|--------|------|

| | | | |
|---|--|--------------------------|-------------|
| . | приміщень | | |
| . | Площа вбудованих приміщень обслуговування | За проектом | - |
| . | Середня житлова забезпеченість | | 24 м2/люд |
| . | Мінімальна розрахункову площа | 12,2 м2/люд. | ≈26732 |
| . | ділянки | з врахуванням планування | 1,7723 га |
| . | Щільність населення | | 405 люд./га |

Розміщення нової житлової забудови передбачається шляхом будівництва 2-7-ьох поверхової забудови на території, що складається з земельних ділянок , загальною площею – 8,84га

12. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.

Обслуговування буде здійснюватись в існуючій інфраструктурі, а також в об'єктах закладених в затвердженій містобудівній документації. Розрахунки та необхідні кількості приведені нижче.

Розрахунок забезпечення територіями:
(розрахунок ведеться виходячи з кількості населення в житловому утворенні)

| | | | |
|----|--|-------------------------|------------------------|
| 1. | Квартал житлової забудови | | |
| | показник | розрахунок | кількість |
| | майданчики: | | |
| | ігрові для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку | 0,7 м ² /люд | 928,77 м ² |
| | для відпочинку дорослого населення | 0,1 м ² /люд | 140,79м ² |
| | для господарських цілей | 0,3 м ² /люд | 357,71 м ² |
| | для занять фізкультурою | 0,2 м ² /люд | 265,15 м ² |
| | Загальна площа | | 1695,42 м ² |

Розрахунок забезпечення об'єктами обслуговування:
(розрахунок ведеться виходячи з загальної кількості населення :1670 люд.)

забезпечення об'єктами обслуговування

| | | | |
|----|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1. | Кількість місць в дитячій установі | 26 місць /1000 люд. | 57 місць |
| 2. | Кількість місць в початковій школі | 90 місць /1000 люд. | 198 місць |
| 3. | Площа території для дитячої установи | 45 м2/місце. | 0,2565 га |
| 4. | Кількість місць в середній школі | 140 місць/1000 люд. | 307 місць; |
| 5. | Магазин продовольчих товарів | | 150 м ² |

13. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.

На території опрацювання наявна житлова забудова.

Обслуговування буде здійснюватись в існуючій інфраструктурі, а також в об'єктах закладених в затвердженій містобудівній документації.

В кварталі будуть знаходитись наступні об'єкти обслуговування:
Амфітеатр, Готельний комплекс "Світанок", Мінімаркет "Близенько", Громадська лазня"Наша баня", Магазин продовольчих товарів.

проектом передбачається для проєктованих об'єктів, розрахунків щодо яких буде розроблено на наступних стадіях проєктування.

16. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

У відповідності з природними умовами, характером наміченого використання та планувальної організації території основними заходами по інженерній підготовці є організація поверхневого водовідведення в комплексі з вертикальним плануванням, насадженнями дерев з розвинутою кореневою системою.

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

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення з підключенням в дощову каналізацію.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М 1:1000 методом проєктних відміток. На схемі проведені величини проєктованих відміток.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

Передбачене використання існуючого підземного простору для влаштування окремих підземних споруд.

17. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Проєктом передбачено комплексне озеленення території, влаштування місць відпочинку для головних підходів до комплексів і об'єктів, впорядкування внутрішньо-квартальних територій, пішохідних осей і ін. в ув'язці з існуючими озеленими ділянками і окремими відкритими ділянками.

18. Містобудівні заходи щодо покращення стану навколишнього середовища.

З метою раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього середовища проєктом ДПТ передбачається:

- благоустрій всієї території в межах проєкту;
- озеленення вільних територій;

Території в зоні планувальних обмежень

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, які діють у межах зон та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості цих зон незалежно від форм власності.

Виключенням є магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Зони дії планувальних обмежень нанесені на план існуючого використання території, схему планувальних обмежень М 1:1000, що входить до складу ДПТ.

Якщо ділянка розміщується в зоні дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

Межі зон дії планувальних обмежень визначені на схемі планувальних обмежень, а також можуть бути уточнені в натурі. Обмеження можуть стосуватись окремих земельних ділянок, поширюватись на частину території

Погоджено

Інв. № оригіналу
Підпис і дата
Інв. № копії

| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|--------|--------|------|
| | | | | | |

зони або кількох суміжних зон та полягають в обмеженні тих видів функціонального використання і забудови території, що дозволені в цих зонах. Зміст обмежень та режим використання територій встановлюється відповідними державними нормативними документами.

19. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 5 до 10 років.

На етапах 1-ї черги передбачається будівництво, введення в експлуатацію та експлуатація об'єктів, що проектуються.

На етапах 2-ї черги передбачається будівництво комплексного благоустрою та озеленення.

20. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

| № | Назва | Одиниця виміру | Показник | Примітка |
|---|--|----------------|----------|----------|
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 |
| 1 | Загальна площа території | га | 33.29 | |
| 2 | Площа забудови | га | 2,7179 | |
| 3 | Площа замощення | га | 8,8368 | |
| | - площа дорожнього покриття (асфальт) | га | 7,7125 | |
| | - площа тротуарів, доріжок, майданчиків. | га | 1,1243 | |
| 4 | Площа озеленення | га | 21,7353 | |

ПРИМІТКА: На основі затвердженого ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землепорядною організацією.

Графічні матеріали Детального плану території виконані в системі координат та можуть бути переведені у систему УСК-2000 спеціалізованою землепорядною організацією при переведенні земельних та містобудівних кадастрів у дану систему.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

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. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, **міською радою**.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Погоджено

Інв. № копії

Підпис і дата

Інв. № оригіналу

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|--------|------|
| Вим. | Кільк. | Лист | № док. | Підпис | Дата |
|------|--------|------|--------|--------|------|

Лист

14