

Закарпатський Державний інститут
проектування міст і сіл
«ЗАКАРПАТДІПРОМІСТО»

м. УЖГОРОД

Детальний план території обмежений
вулицями Загорська, Мінська, Тютюнова
для розміщення індивідуальної
малоповерхової житлової забудови
садибного типу для учасників АТО

Директор _____ (В.П.Лалакулич)

ГАП _____ (О.І.Шумський)

Автор проекту _____ (В.В.Лещенко)

Ужгород - 2016р.



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



V сесія VII скликання

РІШЕННЯ

14 липня 2016 року

м. Ужгород

№ 301

Про розроблення містобудівної документації

Керуючись статтею 19 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", частиною 1 статті 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", пунктом 4.1 Порядку розроблення містобудівної документації, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 16.11.2011 № 290,

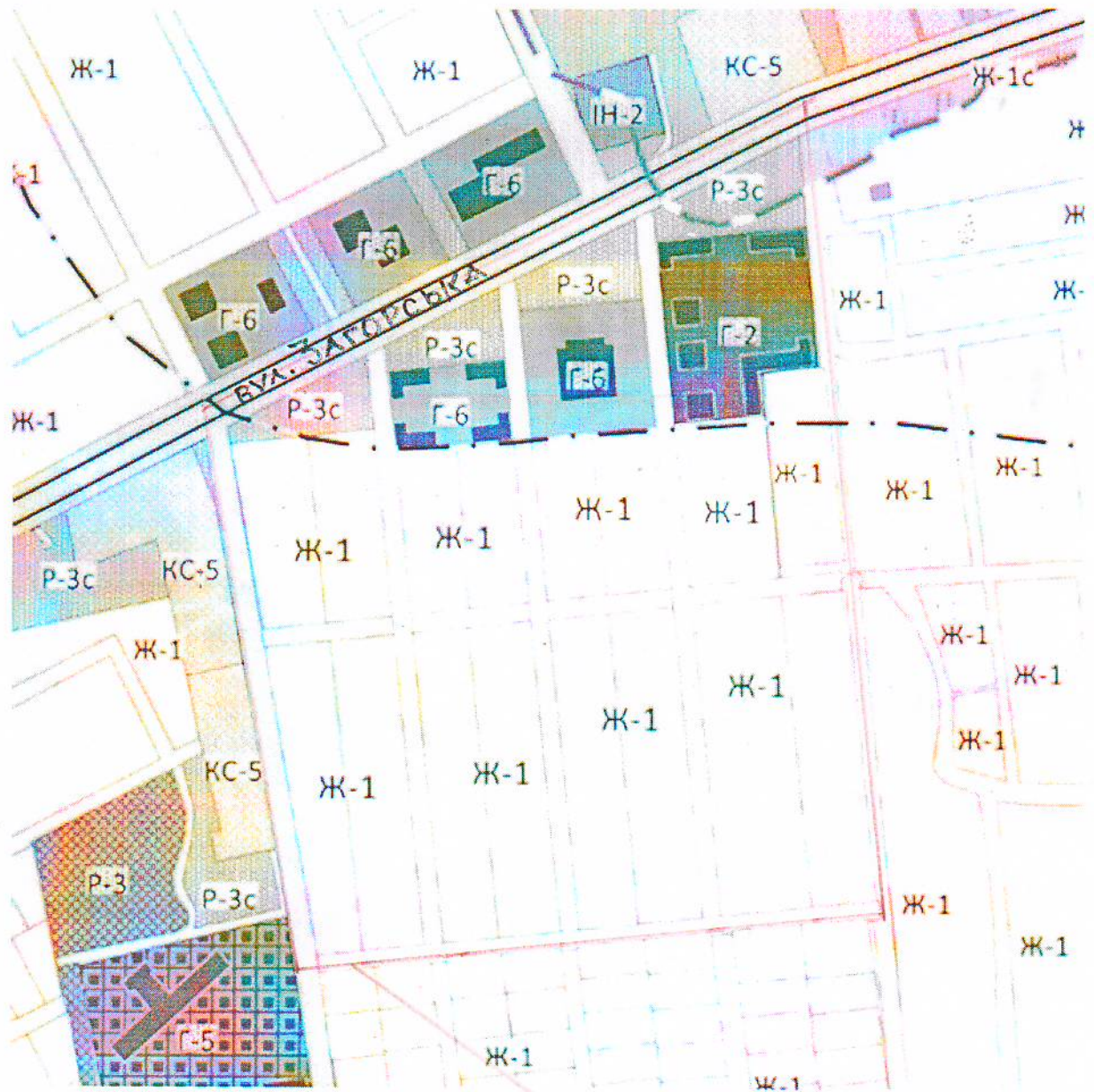
міська рада ВІРШИЛА:

1. Розробити детальний план території, обмеженої вулицями Загорська, Мінська, Тютюнова для розміщення індивідуальної малоповерхової житлової забудови садибного типу для учасників АТО за рахунок коштів міського бюджету.
2. Замовнику (виконавчий комітет міської ради) організувати розроблення містобудівної документації у порядку, визначеному наказом Мінрегіонбуду 16.11.2011 № 290, забезпечити проведення громадських слухань та подати на затвердження міської ради.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Габора О.М. та постійну комісію з питань регулювання земельних відносин, містобудування та архітектури (Пономарьов С.Б.).

Міський голова

Б. Андрій

Фрагмент плану зонування м. Ужгород
(індивідуальна житлова забудова
в районі вулиць Загорська,
Мінська, Тютюнова)



Копія вірна



МЕЖА РОЗРОБЛЕННЯ ДПТ

О. Борзовський

Склад проекту детального плану території

№ п/п	Найменування креслення	Марка і №
1	Пояснювальна записка	
	- Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.	
	- Оцінка існуючої ситуації.	
	- Розподіл території за функціональним використанням.	
	- Основні принципи планувально-просторової організації території.	
	- Система обслуговування населення	
	- Вулично-дорожна мережа.	
	- Інженерна підготовка території.	
	- Комплексний благоустрій та озеленення території.	
	- Інженерне забезпечення.	
	- Техніко-економічні показники.	
2	Генеральний план М 1 : 10000	ГП - 1
3	Опорний план. Схема планувальних обмежень М 1 : 2000	ГП - 2
4	Проектний план. План червоних ліній. Схема планувальних обмежень М 1 : 2000	ГП - 3
5	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. Схема руху пішоходів і транспорту М 1 : 2000	ГП - 4
6	Схема інженерних мереж М 1 : 2000	ГП - 5
	Додатки.	

Пояснювальна записка

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

Ділянка кварталів індивідуальної житлової забудови розташована в м. Ужгороді на північно-західній околиці міста в районі вулиць Загорська, Мінська, Тютюнова.

Архітектурно-планувальна документація базується на затвердженому генеральному плані м. Ужгород.

Клімат - помірно континентальний, середня температура:

- в літній період: + 19 + 20°C;
- в зимовий період: - 10 - 12°C.

Розрахункова температура для конструкцій:

- для легких конструкцій: - 15°C;
- для огороджувальних конструкцій: - 24°C.

Кількість опадів: 800 - 900мм на рік.

Безморозний період: - 170 днів.

Рельєф ділянки - рівнинний.

Ґрунти представлені аллювіальними (річковими) нашаруваннями, дернові опідзолені оглеєні суглинки. Підстелюючі породи - глини, суглинки з великою кількістю гальки.

Територія в інженерно-геологічному відношенні придатна для будівництва.

Природною основою фундаментів від 1 до 2м служать переважно суглинки, гравій, галька.

Нормативний тиск на вказані ґрунти 1,5 - 3,0 кг/см².

Гідроізоляція потрібна для всіх видів будівництва.

Район сейсмічний 6 - 7 балів.

2. Оцінка існуючої ситуації.

Детальний план території, обмеженої вулицями Загорська, Мінська, Тютюнова індивідуальної малоповерхової житлової забудови садибного типу для учасників АТО виконаний згідно завдання на проектування, на топогеодезичній основі, наданий Замовником, та затвердженого генерального плану м. Ужгород.

Квартал №1 на 16 ділянок запроектований в районі вулиць Загорська, Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельних ділянок кварталу - 0,9913 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №2 на 40 ділянок запроектований в районі вулиць Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельних ділянок кварталу - 2,4438 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №3 на 38 ділянок запроектований в районі вулиць Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельних ділянок кварталу - 2,4055 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №4 на 38 ділянок запроектований в районі вулиць Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельних ділянок кварталу - 2,3678 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №5 на 38 ділянок запроектований в районі вулиць Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельних ділянок кварталу - 2,2320 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №6 зони зелених насаджень спеціального призначення в районі вулиці Загорська.

Загальна площа земельних ділянок зелених насаджень - 1,1005 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №7 торгівельні зони в районі вулиць Загорська, Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельних ділянок торгівельних зон - 1,3856 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

Квартал №8 ділова зона в районі вулиць Загорська, Мінська і Тютюнова.

Загальна площа земельної ділянки ділової зони - 0,7662 га.

Ділянка вільна від забудови.

В попередньо розробленому детальному плані територія не призначалась під забудову.

3. Розподіл території за функціональним використанням.

Згідно затвердженого генерального плану м.Ужгород територія забудови загальною площею 15,6 га розподіляється наступним чином: частина території потрапляє в санітарно - захисну зону міських очисних споруд, де запроектовані зони зелених насаджень спеціального призначення, торгівельні зони, ділова зона та забудова виділених ділянок індивідуальними житловими будинками садибного типу.

ДІЛОВА ЗОНА - переважні види використання:

- організації та установи органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- банки, філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково - дослідні та проектні організації;
- телевізійні та радіостудії;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- ділові та бізнес - центри;
- центри зайнятості;
- будинки побутового обслуговування.

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном і без);
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення, телебачення;
- автозаправочні станції;

ТОРГОВЕЛЬНІ ЗОНИ - переважні види використання:

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- ринки;
- ресторани, кафе

Супутні види дозволеного використання

- готелі;
- малі архітектурні форми;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

ЗОНА ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Зона зелених насаджень спеціального призначення виділена для забезпечення правових умов створення і збереження спеціальних зелених насаджень як фактору захисту навколишнього природного середовища від негативного антропогенного впливу.

Допускається розміщувати:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо - технічних училищ без гуртожитків, магазинів, підприємств громадського харчування, поліклініки;
- науково - дослідні та службові приміщення підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водо охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно - захисних зон.

ЗОНА САДИБНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з приквартирними ділянками).
- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами.

Супутні види дозволеного використання

- окремо розташовані та вбудовано - прибудовані індивідуальні гаражі на 1 - 2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано - прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети - при відсутності централізованої каналізації;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність.

За функціональним використанням ділянка забудови переводиться на призначення під індивідуальну житлову забудову.

Максимальна поверховість будинків буде становити 2 поверхи.

4. Основні принципи планувально - просторової організації території.

При вирішенні планувально - просторової території враховано:

- рельєф;
- навколишнє середовище;

З урахуванням вищевикладених умов на кожній ділянці виділені такі функціональні зони:

- зона під'їзду до будинку;
- репрезентивна зелена зона перед будинком
- зона забудови;
- господарська зона і город.

Площі окремих ділянок під забудову - від 607 до 867 м².

Індивідуальні житлові будинки розміщуються згідно діючих вимог ДБН 360 - 92** на відстані 1м від стіни проєктованого будинку до огорожі ділянки.

Відступ від червоної лінії до проєктованих будинків - 6 м.

Відстань між проєктованими будинками 8 м, що забезпечує протипожежну відстань між будівлями III ст. вогнестійкості.

Територія ділянки вигороджується огорожою з металевої сітки з влаштуванням воріт та хвіртки з боку внутрішньоквартального проїзду.

5. Система обслуговування населення.

Проектом детального плану в кварталі індивідуальної житлової забудови для обслуговування населення передбачаються всі об'єкти обслуговування, передбачені раніше розробленим детальним планом території мікрорайону «Західний».

6. Вулично - дорожна мережа.

Основний рух автотранспорту і пішоходів здійснюється по вулиці Загорській, Мінській і Тютюновій.

Вулиці мають ширину проїздної частини 7,5 - 6м і асфальтобетонне покриття.

Ширина тротуару 1 - 1,5 м.

Ширина вулиць в червоних лініях - 10 - 12 - 15 м.

По вулиці Загорській запроектовано десять гостьових автостоянок на 100 машино / місце.

7. Інженерна підготовка території.

Вертикальне планування території забудови розроблено за методом проектних відміток в ув'язці з оточуючою територією.

Відведення поверхневих вод передбачено по спланованій поверхні ділянки в існуючу та проектовану систему водовідводних каналів.

8. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Кожна ділянка забудови підлягає комплексному благоустрою.

Під'їзди до до будинків викладається бруківкою.

Вулиці асфальтуються, тротуари передбачаються з тротуарної плитки.

Проектом передбачається посадка дерев та декоративних кущів і посів газонних трав.

9. Інженерне забезпечення.

Інженерне забезпечення будівлі здійснюється:

Водопостачання - від проектованого водопроводу.

Каналізація - на існуючі міські очисні споруди.

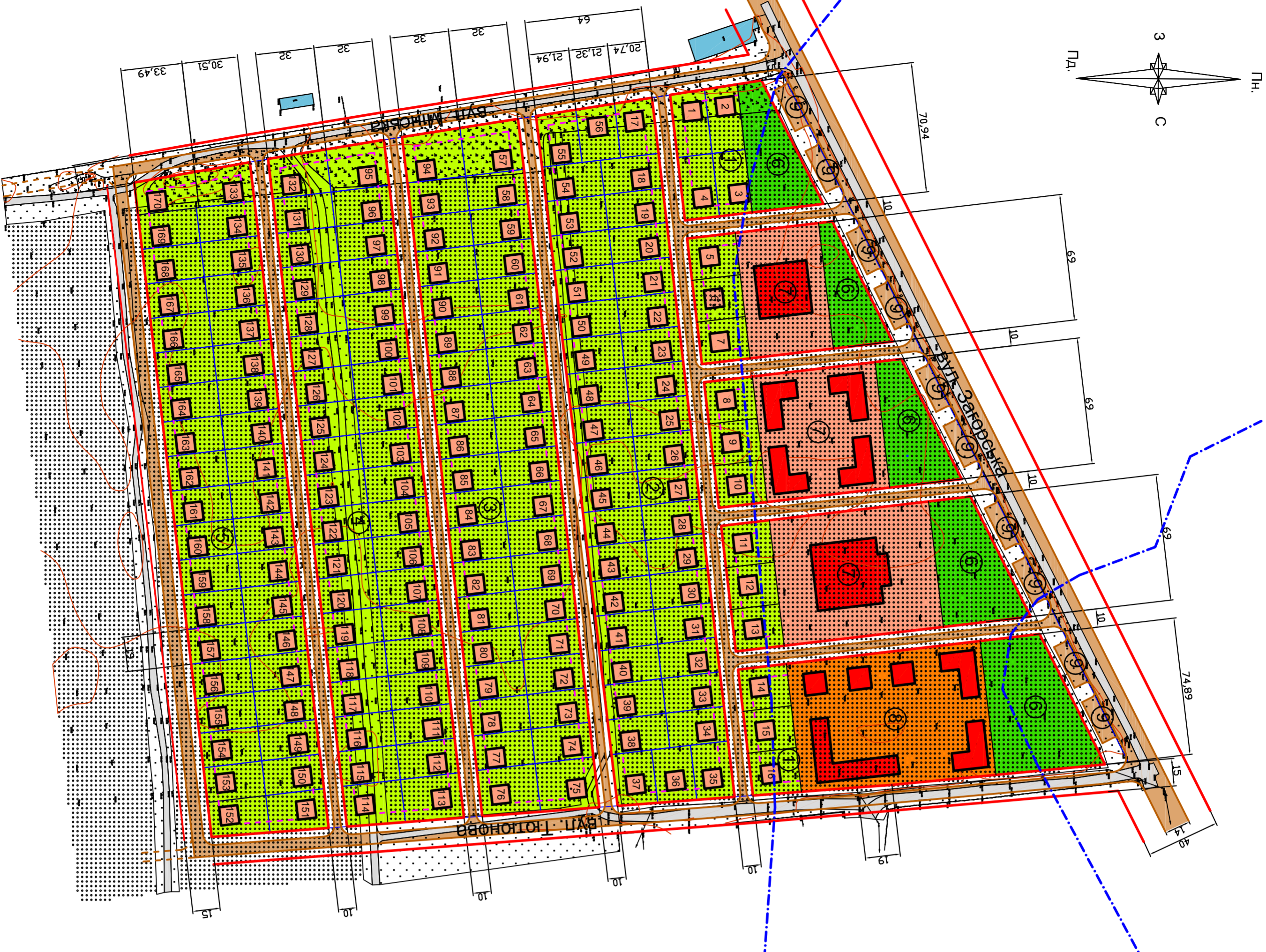
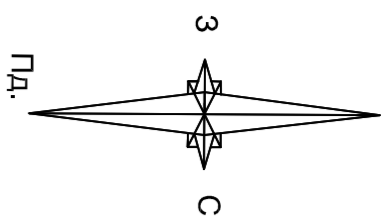
Електропостачання - від існуючої та проектованих низьковольтних повітряних ЛЕП.

Газопостачання - від проектованого газопроводу.

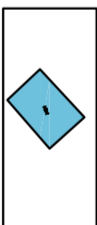
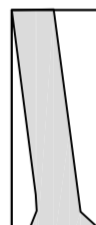
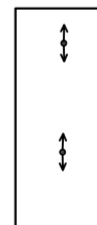
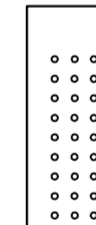



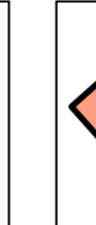






Теплопостачання - індивідуальне побудинкове.

10. Техніко - економічні показники.

№ п/п	Показники	В межах кварталу
1	Квартал №1 - 16 ділянок	0,9913га
2	Квартал №2 - 40 ділянок	2,4438га
3	Квартал №3 - 38 ділянок	2,4055га
4	Квартал №4 - 38 ділянок	2,3678га
5	Квартал №5 - 38 ділянок	2,3230га
	Разом 170 ділянок	10,5314га
6	Зони зелених насаджень спеціального призначення	1,1005га
7	Торгівельні зони	1,3856га
8	Ділова зона	0,7662га
9	Гостьові автостоянки на 10 машино/місць	-
	Разом - 100 машино/місць	



УМОВНІ ГРАФІЧНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  Інюючі будівлі
-  Інюючі дороги
-  Низьковольтна ЛЕП
-  Інюючий сад
-  Проектовані садивні ділянки
-  Межі проєктованих ділянок
-  Червоні лінії
-  Проектовані індивідуальні житлові будинки
-  Лінія забудови
-  Проектовані вулиці та проїзди
-  Санітарно-захисна зона міських очисних споруд
-  Зона зелених насаджень спеціального призначення
-  Торгівельна зона
-  Ділова зона

ЕКСПЛІКАЦІЯ

- 1 - Квартал на 16 ділянок (S=0.9913 га)
 - 2 - Квартал на 40 ділянок (S=2.4438 га)
 - 3 - Квартал на 38 ділянок (S=2.4055 га)
 - 4 - Квартал на 38 ділянок (S=2.3678 га)
 - 5 - Квартал на 38 ділянок (S=2.3230 га)
- РАЗОМ - 170 ділянок (S=10.5314 га)**
- 6 - Зони зелених насаджень спеціального призначення (S=1.1005 га)
 - 7 - Торгівельні зони (S=1.3856 га)
 - 8 - Ділова зона (S=0.7662 га)
 - 9 - Гостьові автостоянки на 10 машино/місце
- РАЗОМ - 100 машино/місце**

Директор	Палавугини В.П.	Детальний план території, обмеженої вулицями Зародська, Мінська, Тютюнника для розміщення індивідуальної малоповерхової забудови садивного типу для учасників АТО.	Стадія	Аркуші	Аркуші
ГАП	Шумський О.І.	Проектний план, План червоних ліній, Схема планувальних обмежень.	ДПТ	3	
Виконав.	Лещенко В.В.		ЗАКАРПАТДІПРОМІСТО	Ужгород	