Зміст пояснювальної записки

1. Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ) ……...3

2. Стислий опис:
2.1. Природні умови……....4
2.1.1. Кліматичні умови ……4
2.1.2. Геоморфологічні умови……5
2.1.3. Гідрогеологічні умови ……7
2.1.4. Гідрологічні умови……....8
2.1.5. Ґрунтовий покрив ……8
2.2. Інженерно-будівельна оцінка території……...8
2.3. Соціально-економічні умови…….....8
2.4. Містобудівні умови…….....9

3. Стисла історична довідка (за потреби)……....9

4. Оцінка існуючої ситуації: 9
4.1. Стан навколишнього середовища; ……...….9
4.2. Використання території;……...10
4.3. Характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічн. станом) 10
4.4. Характеристика об‘єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини; ……10
4.5. Характеристика інженерного обладнання; ……10
4.6. Характеристика транспорту ……...11
4.7. Характеристика озеленення і благоустрою; ……..11
4.8. Характеристика планувальних обмежень; …….....11

5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови яка пропонується (поверховість, щільність). ……11

6. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна , тощо. ……12

7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності. ……12

8. Переважні , супутні і допустимі види використання території , містобудівні умови та обмеження (уточнення). ……12

9. Основні принципи планувально-просторової організації території. ….....14

10. Технологічні процеси та види діяльності об‘єктів виробничого та промислово-складського призначення. ……..16

11. Система обслуговування населення, розміщення основних об‘єктів обслуговування. ……16

12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок. ……..17

13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж , споруд. …….18

14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору. ……....21

15. Комплексний благоустрій та озеленення території. ……..22

16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища. ……...23

17. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років. …….23

18. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільно оборони)…….24

19. Перелік вихідних даних. ……...26

20. Техніко-економічні показники …….....27

1. Перелік матеріалів детального плану території

- Пояснювальна записка – 1 том

- Графічні матеріали – 2 том

Склад графічних матеріалів:

1. Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту (м. Дунаївці). Схема розташування території в планувальній структурі прилеглих кварталів (М 1 : 5000)
2. План існуючого використання території, суміщений з опорним планом та зі схемою існуючих планувальних обмежень (М 1 : 1000)
3. Проектний план, суміщений з планом червоних ліній та зі схемою проектних планувальних обмежень (М 1 : 1000)
4. Проектний план, суміщений зі схемою благоустрою території (М 1 : 1000)
5. Схема організації руху транспорту і пішоходів (М 1 :1000). Креслення поперечних профілів вулиць (М 1 : 200)
6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування (М 1 : 1000)
7. Схема інженерних мереж і споруд (М 1 : 1000)

Проект розроблений ПП «Проект-Менас». ГІП – Мідзяновський В.К. ГАП – Залуцький В.О. Архітектор – Іваник Ю.В.

Детальний план території кварталу в східній частині міста Дунаївці для обґрунтування можливості формування нової садибної забудови в м. Дунаївці Хмельницької області розроблений на замовлення виконавчого комітету Дунаєвецької міської ради згідно з рішенням Дунаєвецької міської ради № 14-74/2020 від 19.08.2020 р.

В проекті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території земельної ділянки, загальною площею - 21,62 га.

Проект розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.3-5-2018 «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. Стислий опис природних, соціально-економічних, містобудівних умов

2.1. Природні умови

2.1.1. Кліматичні умови

Клімат помірно-континентальний, формування якого обумовлене впливом повітряних мас, що поступають з Атлантики. Для даної території характерні підвищена вологість. Помірні температури та значна кількість атмосферних опадів.

Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена за даними багаторічних спостережень по метеостанції ―Нова Ушиця‖ (277 мБС).

Температура повітря:

- середньорічна + 7,3 ºС;
- абсолютний мінімум – (-31 ºС);
- абсолютний максимум + 37

Розрахункова температура:

- самої холодної п’ятиденки – (- 21 ºС),
- зимова вентиляційна – (-9,2

Опалювальний період:

- середня температура – (-0,6 ºС),
- період – 185 діб.

Тривалість безморозного

періоду:

- середня 169 днів.

Глибина промерзання

ґрунту

- середня 52 см,
- максимальна 92 см.

Середньорічна відносна вологість повітря – 76 %.

Атмосферні опади:

- середньорічна кількість - 541 мм: в т. ч.
теплий період – 408 мм;

холодний – 133 мм,

- середньодобовий максимум 41 мм;
- спостережний максимум 86 мм (31.08.1927

р.). Висота снігового покриву:

- середньодекадна 20 см;
- максимальна 53 см.

Кількість днів із стійким сніговим покривом – 82.

Домінуючі напрямки вітру та їх повторюваність:

- холодний період – ПдСх – 24,4%;
- теплий період – ПнЗх – 24,6%.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік):

- тумани 48 днів;
- заметілі 10 днів;
- грози 32 день;
- град 2 дні.

Максимальна швидкість вітру (можлива):

- 20 м/с – кожний рік;
- 23-24 м/с – один раз в 5-10 років;
- 25-26 м/с – один раз в 15-20 років.

В цілому, кліматичні умови щодо планувальної організації території міста сприятливі.

2.1.2. Геологічні умови

Територія району відноситься до несейсмічних (сейсмічність району – 6 балів). Умови для розвитку зсувних процесів відсутні. Просідання поверхні відсутні.

У геоструктурному відношенні територія представляє собою південний край Побужського антиклінорія Українського кристалічного щита. У зв’язку із загальним зануренням кристалічного фундаменту на південний захід відклади верхньо-протерозойського та палеозойського осадового чохла

залягають моноклінально та занурюються під кутом 1-30. Внаслідок досить густої мережі розривних порушень кристалічний фундамент має блокову будову та занурюється сходинково. Враховуючи, що інтенсивні посування земної кори відбувались в палеозої, осадово-теригенні утворення, що накопичились раніше, на окремих блоках були розмиті та зміщені, що обумовило їх складне залягання. У геологічній будові приймають участь вулканічно-осадові рифейського, вендського, палеозойського, мезозойського та кайнозойського віку.

Отже, загальна характеристика геологічної будови має істотне значення в плані інженерно-будівельної оцінки. При цьому головним об'єктом характеристики є четвертинні та сучасні відклади, які покривають територію м. Дунаївці.

В межах міста розповсюджені процеси підтоплення ґрунтовими водами і затоплення. Підвищення рівня ґрунтових вод відбувається головним чином за рахунок надмірного техногенного навантаження, а природні фактори лише підсилюють цей вплив. В умовах рельєфу і її фільтраційної спроможності ґрунтів більша частина вологи, що випадає, не встигає випаровуватись або просочуватись в більш глибокі шари ґрунту, а накопичується в його верхніх шарах, викликаючи підвищення першого від поверхні водоносного горизонту. Внаслідок замулення, русло річки Тернава значно скоротило свою дренуючу спроможність, що у результаті призводить до виникнення підтоплення.

Призводить до активізації процесу підтоплення також низьке технічне оснащення, застаріле та зношене обладнання, аварійний стан водопровідних, каналізаційних мереж; руйнування та недостатнє розгалуження дощової каналізації. Значний обсяг втрат питної води з водогонів та стічних вод з каналізаційних мереж, що сприяє суттєвому поповненню ґрунтової вологи.

Рельєф, ґрунтові та агрокліматичні умови території лісостепової зони сприятливі для господарського освоєння, що зумовило давнє заселення і видозміну ландшафтів внаслідок активного антропогенного впливу. Поширені ясно-сірі і сірі лісові на підвищеннях та схилах, що сформувалися на лісах і лісовидних суглинках під лісовою рослинністю.

Корисних копалин на території міста не виявлено.

2.1.3. Гідрогеологічні умови

Місто розташоване у межах Волино-Подільського артезіанського басейну. Живлення водоносних горизонтів відбувається, в основному, за рахунок інфільтрації атмосферних опадів, у меншій мірі – поверхневих вод. За походженням підземні води відносяться до інфільтраційних.

У відповідності до геологічної будови у межах м.Дунаївці виділяють наступні водоносні горизонти:

- водоносний горизонт сучасних алювіальних відкладів;

- водоносний горизонт еолово-делювіальних відкладів;

- водоносний комплекс відкладів міоцена;

- водоносний горизонт відкладів сеноманського ярусу;

- водоносний комплекс вендських відкладів

Отже, практичне значення для водопостачання міста має водоносний комплекс у міоценових відкладах і водовідбір можливо здійснювати на ділянці розвідки в межах затвердженої кількості експлуатаційних запасів підземних вод.

2.1.4. Гідрологічні умови

Вздовж західної межі міста з півночі на південь протікає р.Тернава (ліва притока р. Дністер), яка є однією з головних водних артерій усього району. Виток ріки починається із джерела, який розташований біля с.Тернава, на відстані 23 км на північ від м. Дунаївці.

Таким чином, основні гідрографічні характеристики річки наступні:

- площа водозбору – 146 км;
- довжина річки – 28 км;
- довжина річки у межах міста – 4,5 км;
- коефіцієнт звивистості – 1,10-1,15
- середньозважений похил водостоку – 2,9 м/км;
- похил поверхні водозбору – 64%.

В межах міста протікає (східніше центральної частини) струмок без назви та у східній частині струмок Батіжок (ліва притока р. Тернава) протяжністю 3,2 км. На річці та струмках наявні ставки з різною площею водного дзеркала.

2.1.5. *Ґрунтовий покрив*

Згідно ґрунтово-географічного районування, м. Дунаївці відноситься до лісостепової зони опідзолених, вилужених і типових чорноземів.

Ґрунтовий покрив представлений сірими і світло-сірими опідзоленими ґрунтами. Ґрунтоутворюючими породами виступають лісовидні суглинки. На вирівняному плато і його пологих схилах розповсюджені опідзолені чорноземи. У заплавних ділянках розміщені дерново-алювіальні ґрунти, а також луково-болотні та луково-солончакові ґрунти.

Рослинний і тваринний світ є типовим для лісостепових районів

Значна частина території розроблення детального плану характеризується наявністю типових чорноземів та чорноземів сильно реградованих, слабо змитих середньо-суглинкових, в північно-західній частині – темно-сірих опідзолених та слабо-реградованих ґрунтів середньо-суглинкових.

2.2. *Інженерно-будівельна оцінка території*

Відповідно схеми інженерно-геологічного районування України м. Дунаївці відноситься до території підвищеної складності будівельних умов освоєння.

Ґрунтові умови характеризуються найбільшою вірогідністю розвитку I типом просідання.

Територія міста знаходиться в зоні розвитку процесів потенційного карстоутворення.

2.3. Соціально-економічні умови

Територія проектування знаходиться в м. Дунаївці Дунаєвецького району Хмельницької області.

Відстань до обласного центру становить 68 км; до залізничної станції Дунаївці (на лінії Ярмолинці-Ларга) – 22 км, Балин -15 км.

Через Дунаївці проходить магістральна автодорога загальнодержавного значення Житомир - Чернівці (Н-03).

Загальна площа міста складає 12.84 км^2 (1303,6 км^2 - згідно з Проектом постанови Верховної Ради України Про зміну і встановлення меж м. Дунаївці Дунаєвецького району Хмельницької області № 2306 від 04.03.2015 р.)

Населення: 16 300 мешканців (станом на 01.01.2015 р.)

Засноване в 1403 році (перша письмова згадка). З 1923 року Дунаївці – райцентр Кам’янецького округу. Статус міста районного підпорядкування

Хмельницької області отримало із 1958 року. У 2001 р. місто внесене до списку історичних населених місць України.

2.4. *Містобудівні умови*

Дана земельна ділянка входить до складу земель сільськогосподарського призначення, примикаючи до житлового району, обмежена:

- Із зх. сторони - пров. Волошковим, до якого примикає квартал садибної житлової забудови, а також землі для індивідуального садівництва;
- з пд. і пд.-зх. сторони – землями с/г призначення (приватними територіями для ведення особистого селянського господарства);
- з пн. сторони – землями с/г призначення (ОСГ), за якими проходять адміністративні межі м. Дунаївці;
- зі сх. сторони – землями с/г призначення (ОСГ), за якими проходять адміністративні межі м. Дунаївці, що відділяють землі для ведення товарного с/г виробництва.
- Ділянка проектування перебуває в безпосередній близькості з: а) іншими житловими кварталами садибної забудови з неповним комплексом установ і підприємств обслуговування), що формують житловий район; б) землями сільськогосподарського призначення.

Радіус доступності до найближчого закладу охорони здоров'я не перевищує нормативні 1000 м.

3. Стисла історична довідка (за потреби)

Складення історичної довідки для розміщення даного об'єкту не вимагається.

4. Оцінка існуючої ситуації

4.1. Стан навколишнього середовища

Відповідно до наданої інформації Департаментом екології та природних ресурсів в Хмельницькій області, викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря на території м. Дунаївці здійснюють наступні

підприємства, які отримали дозволи на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами:

- ТДВ «Дунаєвецький маслозавод» (СЗЗ 50 м);
- Ветеринарно-лікувальний заклад (СЗЗ 200 м)

- Забір підземних вод в м. Дунаївці здійснюють наступні підприємства:
- ДП «Дунаєвецький комбінат хлібопродуктів» Держрезерву України;

- ПАТ «Укрнафта» АЗС, вул. Шевченка, 160.

Станом на 01.12.2015 р. на території м. Дунаївці непридатні та заборонені до використання пестициди та отрутохімікати відсутні.

4.2. Використання території

В системі ведення Державного земельного кадастру дані про територію проектування відсутні.

Цільове призначення даних земель – для ведення особистого селянського господарства.

Категорія земель – землі сільськогосподарського призначення.

4.3. Характеристика будівель

На території проектування відсутня забудова

4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини

На території опрацювання об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурної спадщини відсутні

4.5. Характеристика інженерного обладнання

На даний час по ділянці проходить мережа газопроводу середнього тиску (в зх. і пн. частині території проектування).

Відповідно до даних Генерального плану м. Дунаївці, вздовж західної і північної меж території ДПТ, передбачене прокладання водопровідної та каналізаційної мереж, а також ліній електропередач.

4.6. Характеристика транспорту

Під'їзд до ділянки здійснюється з пров. Волошкового, а також з проїзду з щебеневим покриттям проїжджої частини. Тротуари відсутні.

4.7. Характеристика озеленення і благоустрою

Елементи озеленення і благоустрою відсутні, територія проектування на даний час використовується під ріллю.

4.8. Характеристика планувальних обмежень

Планувальні обмеження:

- червоні лінії пров. Волошкового (15,5 м);
- охоронна зона газопроводу середнього тиску (4 м);
- адміністративні межі м. Дунаївці;
- сформована оточуюча садибна малоповерхова житлова забудова, а також території с/г призначення (для ведення особистого селянського господарства).

5. 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 ділянку, що знаходиться в межах м. Дунаївці. Функціональне призначення даної ділянки – для ведення особистого селянського господарства (землі сільськогосподарського призначення). Даним ДПТ дотримані вимоги для можливості зміни цільового призначення під індивідуальну садибну житлову забудову (відповідно до даних генерального плану).

Згідно з п. 3.51* ДСП № 173-96, будівництво нових садибних житлових будинків та реконструкція дачних і садових будинків у садиби для постійного проживання в існуючих районах допускається за умови:

а) дотримання нормативних вимог щодо житлового будинку;

б) організації під'їзду до ділянки з влаштуванням розширень проїзної частини односмугового проїзду завширшки 3 м, завдовжки 12 м не менше ніж через кожні 100 м, при цьому радіус заокруглення проїжджої частини проїздів на перехрестях повинен становити не менше ніж 6 м.

Структура забудови, що пропонується - капітальні 1, 2-поверхові будівлі (в т.ч. мансардні) із вбудованими гаражами.

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

Ділянка проектування входить до складу земель сільськогосподарського призначення - 1.03. для ведення особистого селянського господарства (згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель).

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

За природно-економічною оцінкою території ділянка проектування не відноситься до рекреаційних територій і не знаходиться в межах охоронних зон пам‘яток історико-культурної спадщини, в яких містобудівна діяльність регулюється відповідними режимам використання територій.

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

Переважні види використання:

- окремі житлові будинки;

- магазини торговою площею до 40,0 м. кв, без спеціалізованих магазинів будматеріалів.

Супутні види використання:

- надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм,
- сади, городи,
- утримання дрібної домашньої худоби,
- бані, сауни за умов каналізування стоків,
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів,
- спортивні майданчики;
- господарські майданчики;
- вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки.

Допустимі (потребують спеціального дозволу або узгодження):

- дитячі дошкільні установи,
- загальноосвітні школи,
- культові споруди,
- підприємства громадського харчування,
- кабінети лікарів, що займаються практикою,
- центри народної та традиційної медицини, аптеки,
- приміщення для занять спортом,
- поштові відділення.

10. Основні принци планувально-просторової організації території

Проектне рішення детального плану території базоване на :

- врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
- врахуванні існуючої мережі доріг;
- даних Генерального плану;
- врахуванні сформованої структури забудови оточуючої території;
- взаємоув'язки планувальної структури території ДПТ з планувальною структурою суміжних ділянок;
- побажаннях замовника та інвестора – визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи на проектом.

Територія проектованої групи кварталів садибної забудови знаходиться в периферійній зоні міста, вздовж пн.- сх. адміністративної межі міста, в структурі сформованої садибної житлової забудови, представленої нещільною малоповерховою (1-квартирні житлові будинки садибного типу), а також територій с/г призначення. Ділянка ДПТ займає зручне місце розташування за рахунок пішохідної доступності і транспортного обслуговування з пров. Волошкового.

Через чотири квартали проходить магістральна вулиця районного значення – Колгоспна.

Проектована територія, що входить до складу земель с/г призначення (для ведення особистого селянського господарства) межує із землями садибної житлової забудови, а також с/г землями для індивідуального садівництва).

Відповідно до п. 6.1.36 ДБН Б.2.2-12:2019, в зонах садибної забудови слід передбачати розміщення об'єктів обслуговування на територіях загального користування, на спеціально відведених ділянках, у складі громадських центрів населеного пункту або у вигляді окремих споруд на територіях громадського призначення, а також розміщення майданчиків для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, занять фізкультурою, стоянок для тимчасового зберігання автомобілів, майданчиків для господарських цілей загального користування.

Пропонується передбачити в межах проектованої групи житлових кварталів наступні заклади у складі торгового центру, оскільки величина максимально допустимих радіусів обслуговування установ та організацій у

містах при одно- і двоповерховій садибній забудові не відповідає чинним нормам (дод. Е.5. ДБН Б.2.2-12:2019):

- аптеки – 800 м;
- підприємств торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування - 800 м;
- приміщень для фізкультурно-оздоровчих занять та дозвілля -500 м

Зонування генплану:

- зона житлової садибної забудови (приватні території із вбудованими гаражами, господарські будівлі, городи, сади);
- зона громадської забудови (торговий центр з приміщеннями побутового обслуговування, спортивний майданчик, дитячий майданчик для ігор);
- зона транспортного обслуговування (проектовані проїзди загального користування);
- зона інженерних споруд (комплексна трансформаторна підстанція, каналізаційні насосні станції побутової каналізації та поверхневих вод, майданчики для сміттєзбірних контейнерів);
- резервна зона (охоронні і санітарно-захисні зони, озеленені території загального користування).

Окремо на кожній ділянці можна виділити:

- репрезентативну зону (замощена територія перед входами в будинок, вхідна і в'їзна брами);
- господарську зону (представлена господарськими будівлями з прилеглими територіями);
- рекреаційну зону (озеленення).

Проектованою мережею проїздів група житлових кварталів розділена на 8 житлових кварталів, орієнтовною площею від 0,54 га до 1,45 га по 9-24 земельних ділянок в їх складі, також передбачений один квартал під громадську забудову.

На даній території запроектовані ділянки наступних типів:

а) 135 ділянок прямокутної конфігурації з капітальними окремо стоячими 1, 2-поверховими будинками (в т.ч. мансардними) із вбудованими гаражами;

б) 5 ділянок трапецієвидної конфігурації з капітальними окремо стоячими 1, 2-поверховими будинками (в т.ч. мансардними) із вбудованими гаражами.

Загальна кількість ділянок під житлову садибну забудову – 140.

Всі будинки «посаджені» по лінії регулювання забудови – 3 м від червоних ліній. Розриви між садибними будинками дотримані відповідно до протипожежних вимог (табл. 15.2. ДБН Б.2.2-12:2019) – не менше 6 м.

На майданчиках, які відводяться під садибну забудову, залежно від їхніх розмірів (10-50 га) слід формувати групу житлових будинків з присадибними ділянками з неповним комплексом громадського обслуговування.

10. Технологічні процеси та види діяльності об‘єктів виробничого та промислово-складського призначення

Загальна площа ділянки, визначена даним ДПТ, становить 14,4 га. Площа земельних ділянок під житлову садибну забудову – 8,42 га

Згідно з п. 6.1.32 ДБН Б.2.2-12:2019, граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м^2 для блокованої забудови і не менше 500 м^2 для індивідуальної житлової забудови.

В даному випадку, площа окремої ділянки становить 0,06-0,07 га.

11. Система обслуговування населення, розміщення основних об‘єктів обслуговування

В межах території ДПТ передбачається розміщення садибної і громадської забудови, що дозволяє трактувати дану територію як елемент системи обслуговування населення. Запроектовані проїзди на даній ділянці передбачені загального користування.

Фізкультурні і спортивні споруди, а також відкриті площинні споруди є складовими елементами районних культурних і спортивно-оздоровчих комплексів.

Згідно з дод. Е.4. ДБН Б.2.2-12:2019, територія відкритих спортивних площинних споруд (в житловому кварталі, мікрорайоні) становить 0.05-0.07 га на 1 тис. осіб. Орієнтовна кількість мешканців проектованої групи кварталів складає близько 600 осіб. Отже, мінімальна розрахункова площа спортмайданчиків 420 м^2 (запроектована – 460 м^2)

Площа ділянки під торгівельний центр місцевого значення для малих міст з кількістю обслуговування населення до 1 тис. осіб на об'єкт 0,1 - 0,2 га. Отже, мінімальна розрахункова площа ділянки торгівельного центру з майстернями побутового обслуговування населення, становить 0,12 га (запроектована – 2160 м^2)

Відповідно до табл. 6.4. ДБН Б.2.2-12:2019, орієнтовні розміри майданчиків для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, становлять приблизно 233 м^2 (133 (житлові одиниці – садибні будинки) * 1,75 =232,75)

12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок

Під'їзд до ділянки проектування здійснюється :

а) пров. Волошковим з боку житлової вулиці Волошкової;

б) існуючими проїздами (другорядними) з твердим покриттям (вул. Волошкової і Грушевського) з боку магістральної вулиці районного значення – Колгоспної.

У районах садибної забудови при потребі, крім вуличної мережі, слід формувати мережу внутрішньо-квартальних проїздів. Ширина їхньої проїжджої частини з двома смугами руху приймається 5,5 м. До житлових і громадських будинків слід передбачати проїзди завширшки 3,5 м на відстані не ближче 5 м від стін, придатні для проїзду пожежних машин.

Запроектовані 10 місцевих бічних проїзди (вул. Проектна 1-10), два з яких є продовженням існуючих проїздів, для формування внутрішньо-квартальної транспортної мережі.

Пров. Волошковий (з шириною проїжджої частини 5,5 м) пропонується реконструювати у відповідності до існуючих профілів вулиць з влаштуванням тротуарів, смуг озеленення, а також організацією пішохідних переходів.

По вул. Проектній-4 і Проектній-9 біля території торгового центру передбачені тимчасові автостоянки в «кишенях» проїжджої частини цих вулиць на 6 і 6 машино-місць відповідно, а також 1 паркомісце для маломобільних груп населення (3,5*5,5 м).

Запроектовані бічні проїзди в червоних лініях становлять 15.5 м є 2-смуговими (5,5 м) з тротуарами по обидва боки (3 м) і технічними смугами озеленення (2 м).

На кожну з 133 ділянок під індивідуальну садибну забудову забезпечений транспортний і пішохідний доступ. Рух вантажного та транзитного транспорту по відношенню до проектованої території здійснюватиметься поза її межами.

Запропонована схема організації транспортного руху є цілісною і оптимальною для забезпечення зручного і безпечного проїзду.

13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд

Водопостачання

Пропонується прокласти мережі господарсько-питного та протипожежного водопроводу вздовж пров. Волошкового, а також проектованих проїздів в межах даної групи кварталів як продовження існуючої водопровідної мережі (від перехрестя вул. Волошкової та Січової). Передбачене влаштування оглядових колодязів водопровідних мереж, а також встановлення пожежних гідрантів.

Газопостачання

Існуючий газопровід середнього тиску проходить вздовж зх. межі (по пров. Волошковому), пн.-зх. і пн. меж ділянки ДПТ. Проектне рішення передбачає прокладання мереж вздовж проектованих вулиць.

Електропостачання.

Джерелом живлення об'єктів даної території приймається проектована комплектна трансформаторна підстанція (КТП). Охоронна зона – від 3м, навколо якої запроектована огорожа, розміщена від вікон житлових і громадських будинків на відстані більше 10 м.
Передбачене прокладання кабельних ліній електропередач, потужністю 10 кВт від вул. Грушевського вздовж пров. Волошкового до проектованої КТП.

Пропонується прокладання повітряних ліній електропередач, потужністю 0,4 кВт із встановленням додаткових опор вздовж проїздів в межах проектованої групи кварталів.

Для зменшення загального енергоспоживання на перспективу Детальним планом території пропонується на даху проектованого торгового центру розмістити сонячні панелі та колектори.

Зважаючи на державну політику щодо широкого впровадження та підтримки альтернативних джерел електроенергії, розвитку відновлюваних екологічно чистих технологій та ресурсів, широке використання сонячних панелей для генерування електроенергії дозволить на 30% зменшити енергоспоживання на протязі розрахункового строку детального плану території.

Каналізування

Для комплексного вирішення каналізування даної групи кварталів запроектовані каналізаційна насосна станція побутової каналізації (СЗЗ – 15 м), а також каналізаційна насосна станція поверхневих вод.

Передбачена напірна каналізаційна мережа (господарсько-побутова)– вздовж проїзду по пн.-сх. і пд.-сх. межі ділянки проектування до проектованої КНС.

Проектом передбачається будівництво каналізаційної самопливної мережі від садибних будинків вздовж проектованих проїздів. Крім того, запроектовані оглядові колодязі каналізаційних мереж.

Також можливий варіант розміщення малих очисних споруд на прибудинковій території кожного садибного будинку, а також проектованого торгового центру (типу септик) на відстані від 5 м від інших будівель.

Теплопостачання

В проектованій садибній забудові передбачаються індивідуальні автономні джерела теплопостачання.

Протипожежні заходи

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на водопровідній мережі. Протипожежний, недоторканий запас води на зовнішнє пожежогасіння зберігається в резервуарах запасу води на водозаборі. Окрім того можуть використовуватись існуючі озера з влаштуванням під'їздів.

Вивезення побутових відходів

Відповідно до п.2.8. Державних санітарних норм і правил утримання територій населених пунктів, передбачена планово-подвірна система збирання побутових відходів зі спеціально обладнаними контейнерними майданчиками, зі зручними під'їздами для сміттєвозів. Дотримані відстані від стін житлової забудови – від 20 м до 100 м (максимальний радіус обслуговування).

Санітарна очистка території, збір та вивіз твердих побутових відходів з проектованої території здійснюватиметься за кошти міської ради.

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

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

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Інженерна підготовка території детального плану території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво, вирівнювання поверхні ділянки по проектним відміткам, тобто «вертикальне планування», що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод.

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування розроблено на топогеодезичній підоснові М 1:500, було виконано за принципом максимального збереження існуючого рельєфу, для зменшення об'ємів робіт при будівництві з урахуванням інженерних та архітектурно планувальних вимог. На схемі приведені проектовані та існуючі відмітки землі по осі проїжджої частини проїздів, в крайніх точках проектованої ділянки.

Рельєф місцевості по досить обширній території відносно спокійний. Абсолютні відмітки на проектованій території змінюються в межах від 305.0 м до 323.0 м.

Поздовжні ухили вулиць та проїздів запроектовано в межах від 5‰ до 30‰ Поперечні профіль вулиць запроектований від 15 до 20‰. Поздовжні ухили пішохідних доріжок в межах території ДПТ від 5 до 12 ‰.

Організація поверхневого стоку

Передбачена напірна каналізаційна мережа поверхневих стічних вод – від перехрестя з пров. Волошковим до проектованої КНС (в пн. Частині проектованої території).

Самопливна каналізаційна мережа поверхневих стічних вод запроектована вздовж пров. Волошкового, а також вздовж проїзду по пн.-сх. і пд.-сх. межі ділянки проектування у вигляді з/б лотків. Стічні решітки встановлені в місцях найбільшого скупчення стічних вод. Пропонується здійснити підсипку земляних мас для дотримання нормативних поздовжніх ухилів проїжджої частини проектованих проїздів.

Загалом, відведення стічних вод передбачається в напрямку зх.-сх. і пн.-пд. в сторону земель сільськогосподарського призначення.

В межах кварталу громадської забудови організація поверхневого стоку здійснюється за рахунок підсипки земляних мас на перехресті вул. Проектної -3 з вулицями Проектна-2 і -9 для дотримання максимально допустимого поздовжнього профілю вулиць (до 30%).

Відведення поверхневих стоків з території проектування здійснюватиметься за комбінованої системи дощової каналізації відкритого та закритого типу за допомогою дощоприймачів, що розташовуватимуться в межах ділянок вулиць і проїздів з твердим покриттям. Відведення дощових стоків від будинків здійснюється на відмостку.

15. Комплексний благоустрій та озеленення території

Оскільки значно більшу частину проектованої території - приватні ділянки, то благоустроєм кожної з них займатимуться безпосередньо власники ділянок (замощення пішохідних доріжок фігурною тротуарною плиткою, влаштування бетонної відмостки навколо проектованих будівель, озеленення, встановлення елементів освітлення).

Загальний благоустрій даної території передбачає:

- влаштування асфальтобетонних проїздів загального користування;
- організація контейнерних майданчиків, обладнаних навісами та огорожами;
- встановлення вуличних ліхтарів;
- рядова посадка дерев в пн. частині проектованої території, в межах спортивного і дитячого майданчиків, а також на території торгового центру;
- засів резервних територій сумішшю газонних трав.

16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Проект ДПТ розроблений з врахуванням планувальних обмежень. Дотримані охоронні зони від:

- проектованої ТП – 10 м, навколо якої пропонується влаштувати огорожу;
- проектованої КНС (побутової каналізації) – 15 м;
- проектованих інженерних мереж.

Сміттєві контейнери (10 шт.) пропонується розмістити на територіях загального користування (резервних).

Проектним рішенням передбачене влаштування дитячого майданчика загального користування на відстані 6 м від житлового будинку (глуха стіна).

На покрівлі проектованого торгового центру пропонується встановити сонячні батареї та колектори.

17. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років

Проект передбачає реалізацію всіх рішень ДПТ на етап від 3 до 7 років. Черговість реалізації ДПТ передбачає реалізацію всієї проектованої забудови та інфраструктури протягом 1-ої черги реалізації.

У випадку змін у черговості будівництва, пов‘язаних із відсутністю фінансування, інвестицій, нововиявленими обставинами, що ускладнюють будівництво, тощо частина рішень по реалізації ДПТ можуть бути реалізовані після завершення 1-шої черги в межах розрахункового терміну.

1-ий етап. (1-а черга) до 3 –х років.

Будівництво забудови, влаштування транспортної та інженерної інфраструктури, підключення об‘єкту до централізованих інженерних мереж.

2-га черга. (2-га черга) до 7 –х років.

Реконструкція дорожньо–транспортної мережі та облаштування централізованої інженерної інфраструктури кварталу. Будівництво вулиць та

проїздів, завершення підключення об‘єкту до централізованих інженерних мереж. Здійснюється за кошти забудовника.

Будівництво загальної інфраструктури передбачено за рахунок коштів державного бюджету, сільської ради та коштів залучених від забудовників в рамках програми залучення коштів забудовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

18. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

При розробці детального плану території, в т. ч. схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) враховують матеріали генерального плану даного населеного пункту, оскільки в детальному плані уточнюються положення генплану.

Використання підземного простору

Відповідно до ДБН В. 1.2-4-2006 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» захист осіб, що укриваються від впливу іонізуючого випромінювання при радіоактивному забрудненні місцевості і розраховуватися на безперервне перебування у них розрахункової кількості осіб, що укриваються протягом двох діб має забезпечуватися у протирадіаційних укриттях (ПРУ) з коефіцієнтом захисту.

В межах даного ДПТ можна передбачити протирадіаційні укриття в підвальних приміщеннях кожного із запроектованих житлових будинків.

Евакуаційні заходи

З поміж комплексу заходів щодо захисту населення під час надзвичайних ситуацій важливе місце належить організації своєчасного оповіщення населення про загрозу і виникнення надзвичайних ситуацій у мирний час та особливий період і постійне інформування їх про існуючу обстановку. Оповіщення і зв'язок у надзвичайних ситуаціях забезпечується за допомогою єдиної національної системи зв'язку.

Розгалужена мережа існуючих та проектованих вулиць дозволяє здійснити розподіл евакуаційних потоків та евакуаційного, а також вантажного руху.

Інженерний захист території

Запобіжні заходи, спрямовані на усунення причин підтоплення:

- штучне підвищення планувальних відміток території;
- ущільнення ґрунту до нормативної щільності при засипанні котлованів та траншей;
- регулювання поверхневого стоку;
- гідроізоляція підземних частин споруд, комунікацій.

Заходи з сейсмічної безпеки:

Оскільки згідно з ДБН В.1.1-12:2006 «Конструктивні вимоги до будівель, що споруджуються в районах сейсмічністю 6 балів» проектована забудова за поверховістю будівель не перевищує значень, вказаних в таблиці 3.1, а їх довжина менша 100 м, будівлі мають просту та симетричну форму в плані, відповідно до додатку Б (обов'язкового) до ДБН В 1.1-12:2006 «Будівництво в сейсмічних районах України» дана територія належить до 6- бальної зони інтенсивності землетрусу.

Даним ДПТ передбачено розміщення нового малоповерхового житлового будівництва садибного типу. Для забезпечення сейсмостійкості будівель на наступних стадіях проектування належить виконувати вимоги Державних будівельних норм:

– приймати об'ємно-планувальні і конструктивні рішення, що забезпечують, симетричність і регулярність розподілення у плані та по висоті будівлі мас, жорсткостей та навантажень на перекриття;

– застосовувати матеріали, конструкції та конструктивні схеми, що забезпечують найменші значення сейсмічних навантажень (легкі матеріали, сейсмоізоляцію, інші системи динамічного регулювання сейсмічного навантаження);

– створювати можливість розвитку у певних елементах конструкцій допустимих непружних деформацій;

– виконувати розрахунки металевих конструкцій будівель і споруд з урахуванням нелінійного деформування конструкцій;

– передбачати конструктивні заходи, що забезпечують стійкість і геометричну незмінність конструкцій.

19. Перелік вихідних даних

1. Топогеодезична зйомка земельної ділянки з мережами підземних комунікацій м-бу 1:500;
2. Викопіювання з генплану м. Дунаївці м-бу 1:5000;
3. Рішення 74-ї сесії Дунаєвецької міської ради № 14-74/2020 р. «Про розроблення детального плану території кварталу у східній частині міста Дунаївці для обґрунтування можливості формування нової садибної забудови у місті Дунаївці Хмельницької області» від 19.08.2020 р.
4. Відповідь начальника земельно-архітектурного відділу Дунаєвецької міської ради щодо надання інформації для розроблення детального плану.
5. Витяг з Публічної кадастрової карти України.

20. Техніко-економічні показники

∑ Площа земельної ділянки – 14,4 га

Кількість ділянок житлової садибної забудови - 140

Кількість кварталів житлової забудови - 8

Кількість кварталів громадської забудови - 1

∑ Площа забудови – 8,9504 га

- Площа житлової садибної забудови – 8,42 га (84 200 м^2)
- Площа громадської забудови – 0,1602 га (1 602 м^2)
- Площа інженерних будівель і споруд – 0,3702 га (3 702 м^2)

Відсоток забудови – 61,356 %

∑ Площа покриття (загального користування) - 4,58 га

- Проїзди – 1,98 га
- Тротуари – 2,6 га

Відсоток замощення – 31,397 %

∑ Площа озеленення (загального користування) – 1,057 га

Відсоток озеленення - 8,72 %