



**Підприємство
«Проектна майстерня» «ЗОДЧИЙ»**

Детальний план території

«Детальний план території (ДПТ) південно-західної частини кварталу в межах вулиць Шевченка, Богдана Хмельницького, Шкільна та Красінських для обґрунтування можливості нового будівництва торгово – офісного приміщення по вул. Богдана Хмельницького, 21 в м. Дунаївці Хмельницької області.»

Том 1

**Пояснювальна записка
Графічні матеріали**

м. Хмельницький

2021р.



**Підприємство
«Проектна майстерня» «ЗОДЧИЙ»**

Детальний план території

«Детальний план території (ДПТ) південно-західної частини кварталу в межах вулиць Шевченка, Богдана Хмельницького, Шкільна та Красінських для обґрунтування можливості нового будівництва торгово – офісного приміщення по вул. Богдана Хмельницького, 21 в м. Дунаївці Хмельницької області.»

Том 1

Пояснювальна записка

Графічні матеріали

Замовник: Виконавчий комітет Дунаєвецької міської ради

Директор

В. Панасюк

Головний архітектор проекту

О. Панасюк

м. Хмельницький
2021р.

Том 1

Пояснювальна записка

Графічні матеріали

Підтвердження головного архітектора проекту:

«Детальний план території (ДПТ) південно-західної частини кварталу в межах вулиць Шевченка, Богдана Хмельницького, Шкільна та Красінських для обґрунтування можливості нового будівництва торгово – офісного приміщення по вул. Богдана Хмельницького, 21 в м. Дунаївці Хмельницької області.» розроблений згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проекту

О. Панасюк

(Сертифікат Серія АА № 004710)

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ

Підприємство, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
Проектна майстерня «Зодчий»	Головний архітектор проекту	Панасюк О.В.	
	Архітектор-автор проекту	Панасюк О.В.	
	Архітектор	Панасюк В.М.	

Склад пояснювальної записки

1. Загальні дані та нормативна правова основа розроблення Детального плану території (надалі ДПТ).
2. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.
3. Оцінка існуючої ситуації.
4. Розподіл території за функціональним використанням, характеристика видів використання території та пропозиції щодо режиму забудови території.
5. Основні принципи планувально–просторової організації території.
6. Вулично–дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів , розміщення автостоянок.
7. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.
8. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.
9. Комплексний благоустрій та озеленення території.
10. Заходи запобіганню надзвичайних подій та цивільного захисту населення (пожежогасіння).
11. Охорона навколишнього природного середовища.
12. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.
13. Перелік вихідних даних.
14. Техніко – економічні показники.
15. Додатки.

Склад графічних матеріалів

1. Ситуаційна схема (фрагмент схеми транспорту Хмельницької області).
2. Фрагмент екомережі Хмельницької області
3. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі м. Дунаївці.
4. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі м. Дунаївці.
(кадастрова схема).
5. Ортофотоплан (фрагмент публічної карти Google).
6. Опорний план. План існуючого використання території. Схема існуючих планувальних обмежень. М 1:500.
7. Проектний план. Схема проектних планувальних обмежень. Схема організації руху транспорту та пішоходів. Схема інженерних мереж, споруд. М 1:500.
8. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. М1:500.

1. Загальні дані та нормативна правова основа розроблення ДПТ ***Підстава та мета розробки***

Даний детальний план території (далі – ДПТ), як вид містобудівної документації, що визначає планувальну організацію та розвиток території, розроблений з метою обґрунтування можливості нового будівництва торгово-офісного приміщення за адресою: вул. Б.Хмельницького, 21 в м. Дунаївці Хмельницької області, за кадастровим номером 6821810100:01:197:0034 загальною площею 0,127га, що перебуває у власності громадянина Романова С.В.

ДПТ розроблений у відповідності до вимог ДБН Б.1.1.-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» та ДБН Б.2.2.-12:2018 «Планування та забудова територій» . на підставі Рішення Дунаєвецької міської ради від 25.03.2021р. №13-9/2021.

При розробленні цього ДПТ враховані положення Земельного Кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», матеріали Генерального плану м. Дунаївці.

Загальна інформація

Між Розробником (ПМ «Зодчий»), Замовником (Дунаєвецька міська рада) та Платником (Гр. Романовим С.В), укладено трьохсторонній Договір на розроблення містобудівної документації – детального плану території та затверджено Завдання на розроблення детального плану території (надалі ДПТ) з метою обґрунтування можливості нового будівництва торгово-офісного приміщення.

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

Опис соціально – економічних умов

Територія, яка розглядається даним ДПТ, знаходиться у південній частині м. Дунаївці.

Територіально - адміністративний поділ - територія земель Дунаєвецької міської ради Хмельницької області.

Опис природних умов

Географічно земельна ділянка розташована на території Подільської височини. За природно-кліматичними ознаками територія Хмельницької області відноситься до району II – В. Природно-кліматичні показники території наступні :

- середньорічна температура – 6,8° С, середньорічна найбільш холодного січня і найбільш теплого липня відповідно складає -6 °С і +19 °С. Морози, звичайно, наступають в кінці листопада і закінчуються в кінці березня. Безморозний період триває 180- 200 днів;
- середньорічна кількість опадів – 530-670мм; В районі, що описується, випадає порівняно невелика кількість опадів, середньорічна величина яких складає близька 470-500 мм. Причому протягом року опади випадають нерівномірно. Кількість опадів, які випадають влітку (червень-серпень), у 2-3 рази переважають кількість опадів, які випадають взимку. Найбільша кількість опадів в зимовий час призводить до утворення малопотужного снігового покриву, середня висота якого не перевищує 30-40 см;
- вітри північно-західні і південно-східні, найбільш розповсюджений напрям вітрів - північно-західний влітку та південно-східний зимою. Швидкість вітру не перевищує 3-5 м/с;
- максимальна глибина промерзання – 0,9 м;
- розрахункова зимова температура - 21°С.

В геологічній будові території беруть участь алювіально-делювіальні, еолово-алювіальні і алювіальні відклади четвертинного віку, які плачевидно покривають сарматські утворення, представлені пістрявими глинами. Представлені четвертинні відклади темно-бурими, палево-жовтими і коричневими суглинками, а також давнім і сучасним алювієм. Сумарна потужність цих відкладів коливається від 2 до 12 м.

Сейсмічність ділянок при проектуванні слід приймати згідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» на основі попередньо проведених інженерно-геологічних розвідувань.

Опис містобудівних умов

Територія ДПТ знаходиться в межах території існуючого магазину змішаної торгівлі «Наш край». Замовником надано пропозиції щодо планувальної організації території ДПТ, відповідно до яких, окрім положень Закону України «Про регулювання

містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року № 3038-VI, Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 року № 290 (zareєстрований в Міністерстві юстиції України 20.12.2011 року за № 1468/20206) «Про затвердження порядку розроблення містобудівної документації», вимог ДБН Б.1.1.-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» та ДБН Б.2.2.-12:2018 «Планування і забудова територій», необхідно в графічних та текстових матеріалах ДПТ врахувати рішення раніше розробленої містобудівної документації – Генерального плану м. Дунаївці.

3. Оцінка існуючої ситуації.

Територія ДПТ з північного та східного боків безпосередньо примикає до місцевих проїздів. З півдня знаходиться вул. Б.Хмельницького, із заходу вул. Шевченка.

На території функціонує існуюча будівля магазину змішаної торгівлі «Наш край», поруч по вул. Б.Хмельницького розташована зупинка громадського транспорту та заасфальтований майданчик, який використовується для паркування автомобілів.

Рельєф ділянки із загальним ухилом з північного заходу на північний схід. Абсолютні відмітки ділянки знаходяться в межах 311,00–313,00м, найбільший перепад відміток становить 2,0м. Земельна ділянка знаходиться в оточенні малоповерхової житлової забудови.

На території ДПТ об'єктів культурної спадщини та земель історико-культурного значення не виявлено.

На території ДПТ та суміжних територіях відсутні об'єкти небезпечні в екологічному та/або санітарно-гігієнічному відношенні.

Території зі складними інженерними умовами (підвищеної сейсмічності, підтоплення, затоплення, зсувів, просідань поверхні внаслідок гірничих виробок тощо в межах визначених ділянок - відсутні.

Джерела забруднення навколишнього середовища (у т.ч. на прилеглих територіях) - відсутні.

Існуючі обмеження – охоронні зони існуючих мереж повітряної лінії електропередач низької напруги, підземної лінії зв'язку, газопроводу низького тиску, господарсько-питного водопроводу, побутової каналізації (наведено на аркушах ДПТ).

4. Розподіл території за функціональним використанням, характеристика видів використання території та пропозиції щодо режиму забудови території.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища.

При цьому враховано:

- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника – Дунаєвецької міської ради, інтереси платника та інтереси власників земельних ділянок, що знаходяться за межами території проектування;
- санітарні та екологічні вимоги;
- існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру;
- сучасні тенденції в галузі архітектури та будівництва.

За функціональним призначенням зазначену територію після добудови торгово-офісного приміщення (поз. №1 на аркушах ДПТ), реконструкції існуючого благоустрою передбачається використовувати для обслуговування мешканців населеного пункту.

Існуючий павільйон зупинки громадського транспорту пропонується перенести в інше місце. Заасфальтований майданчик, який використовувався для паркування автомобілів передбачається використовувати як накопичувальний майданчик для покупців, а для паркування автомобілів облаштовуються два майданчика на 12 та 6 авто.

Використання території

На час розроблення ДПТ на території функціонує існуюча будівля магазину змішаної торгівлі «Наш край», поруч по вул. Б.Хмельницького розташована зупинка громадського транспорту та заасфальтований майданчик, який використовується для паркування автомобілів.

Характеристика інженерного обладнання

Територія ДПТ забезпечена інженерними мережами:

- повітряної лінії електропередач 0,4 кВ;
- підземною лінією зв'язку;
- газопроводом низького тиску;
- мережею господарсько-питного водогону;
- самопливною мережею комунальної каналізації;
- самопливною мережею відведення поверхневих вод.

Характеристика озеленення і благоустрою

Територія, яка розглядається ДПТ, в цілому благоустроєна. Під'їзд та дворова територія мають асфальтове покриття та озеленення.

Характеристика планувальних обмежень

В межах території опрацювання виявлені наступні планувальні обмеження:

- охоронна зона повітряних ліній електропередач 0,4кВ – 1,0 м;
- охорона зона підземної лінії зв'язку – 1,0м;
- охорона зона газопроводу низького тиску – 2,0м;
- охорона зона мережі господарсько-питного водогону – 5,0м;
- охорона зона самопливної каналізаційної мережі -5,0м;
- Інші планувальні обмеження відсутні.

Характеристика інших видів використання території

Крім розташування елементів благоустрою для обслуговування будівлі, інших видів використання території не передбачено.

5. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Основні принципи планувально-просторової організації території базовані на:

- врахуванні існуючої мережі транспортної інфраструктури;
- побажаннях та вимогах замовника – Дунаєвецької міської ради, платника, визначених у завданні на розроблення ДПТ та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні інтересів власників суміжних земельних ділянок.

Параметри проєктованого об'єкту, у випадку його відхилення від рішення ДПТ, (допускається уточнення контуру забудови) визначається містобудівним розрахунком з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку. Також планувально – просторова організація території базується на містобудівних умовах та обмеженнях для проєктування об'єкту будівництва.

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

В процесі подальшого проєктування на території охопленій ДПТ можуть бути побудовані всі супутні види забудови, які будуть необхідні для функціонування даного закладу.

Даним проєктним рішенням на території ДПТ (земельна ділянка площею 0,127га) передбачено:

- будівля торгово-офісного приміщення – добудова (нове будівництво) до існуючого магазину «Наш край»;
- теплогенераторна - існуюча;
- паркувальні майданчики - проєкт;
- накопичувальний майданчик для покупців – оновлення благоустрою;
- майданчик для роздільного збору ДПТ – існуючий;

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

Існуюча транспортна структура м. Дунавці забезпечує стабільне транспортне сполучення території проєктування з населеними пунктами, що знаходяться в безпосередній близькості. Основний під'їзд до території, що проєктується рішеннями ДПТ, передбачається з вул. Б.Хмельницького, вул. Шевченка. Обслуговування будівель та завантаження товарів передбачено з місцевих проїздів.

На виїзді з території проєктування забезпечений трикутник видимості.

На проєктованій території передбачається схема організації руху, що відповідає вимогам чинних нормативних державних будівельних норм. Схема організації руху транспорту показана на аркуші креслення.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на території ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3787-97.

Безпечна організація дорожнього руху в районі розміщення проєктованого об'єкта забезпечується за рахунок максимального виключення можливості появи зон закритої видимості та зводить до мінімуму вплив на зміну режимів руху транспортних засобів.

Під'їзд (виїзд) до будівлі буде запроектований з врахуванням розділу «Проект організації дорожнього руху» у відповідності до Державних будівельних норм та інших нормативів у сфері безпеки дорожнього руху, та погодження його в установленому порядку після затвердження цього ДПТ на послідуєчих стадіях проєктування.

7. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд (інженерна інфраструктура) .

Електромережа

Під'єднання об'єкту заплановано здійснити від існуючої електромережі ПЛ-0,4 кВ.. Місце приєднання до існуючих мереж буде визначено проєктом після отримання відповідних технічних умов.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ В.2.5-38-2008.

Газопостачання

Від існуючих мереж.

Водопостачання та водовідведення

Господарсько – питне водопостачання планується здійснювати від існуючого водопроводу. Водовідведення (каналізування стоків) передбачено здійснити у каналізаційну мережу населеного пункту.

Вивіз твердих побутових відходів (ТПВ)

Після завершення будівництва заплановано укладання угоди з відповідними організаціями, які мають необхідну ліцензію та спеціалізуються на зборі та вивозі ТПВ та з використанням окремих металевих та/або пластикових контейнерів.

Дощова каналізація

Відведення поверхневих стоків вертикальним плануванням території ДПТ передбачається направити на існуючі проїзні частини прилеглих вулиць з відведенням у

загальну мережу відведення поверхневих стоків з подальшим очищенням їх у очисних спорудах.

Теплопостачання

Пропонується здійснювати від існуючої теплогенераторної та локальними засобами. Вибір обладнання вирішується на наступних стадіях проектування.

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

Інженерні мережі (підземні і наземні) використовуються, в основному, існуючі. Решта прокладаються згідно окремо розроблених проектів. Схеми всіх інженерних мереж виконують спеціалізовані організації за окремими угодами відповідно до виданих технічних умов.

9. Комплексний благоустрій та озеленення території.

На території передбачається реконструкція існуючого благоустрою та озеленення (за окремим проектом). Планується укладання асфальтобетону або бруківки для під'їздів, проходів до проектного об'єкту, облаштування клумб, насадження однорічних та багаторічних рослин (квітів, дерев, кущів тощо) перед будівлею та на прилеглий території (за потреби).

Територія ДПТ по периметру повинна мати огорожу, камери спостереження та освітлення. Крім того на території можуть бути розміщені:

- урни для сміття;
- засоби для обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами (ліхтарі освітлення, інформаційні стенди);
- малі архітектурні форми (огорожі, ворота, лавки садові тощо).

Освітлення фасадної групи повинно відповідати вимогам ДБН В.2.5-28:2018.

10. Заходи запобіганню надзвичайних подій та цивільного захисту населення (пожежогасіння).

Пожежогасіння передбачено за допомогою індивідуальних засобів, власних джерел води та пожежними машинами.

Пожежне депо знаходиться в м. Дунаєвці на відстані від 2 км (нормативний радіус обслуговування 3 км по дорогах загального користування).

Найближча водойма, з якої можливий забір води для протипожежних потреб, розташована на південний захід від території ДПТ на відстані 1,0 км.

Згідно з вимогами ДБН А.3.1-5-2009 будівництво зовнішньої системи протипожежного водопроводу, в разі потреби, повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж прийнята згідно ДБН В.2.5-74:2013 і складає 10 л/с на 1 пожежу. Розрахункова кількість одночасних пожеж - 1. Розрахунковий час гасіння пожежі - 3 години.

Даний об'єкт, повинен забезпечуватися системою протипожежного захисту згідно вимог НАПБ А.01-001-2014 «Правила пожежної безпеки України», ДБН В. 1.17:2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди» (р. 6.2. та р. 13.3). Розділ проекту на протипожежну безпеку та про пожежний захист виконати на стадії розробки проектно-кошторисної документації.

Система протипожежного захисту повинна забезпечувати автоматичне відключення окремих елементів електромереж при виникненні коротких замикань, забезпечення проїзду пожежних машин та заходів по зовнішньому пожежогасінню.

11. Охорона навколишнього природного середовища

Відповідно до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», стаття 11, частина 3, у складі містобудівної документації звітом про стратегічну екологічну оцінку для проектів містобудівної документації є розділ "Охорона навколишнього природного середовища", який має відповідати вимогам частини другої цієї статті. Відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», стаття 16, частина 1, детальний план території не являється документом державного планування.

Зміст та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування;

Детальний план території розроблено відповідно до Рішення Дунаєвецької міської ради від 25.03.2021р. №13-9/2021.

Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогнозні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

Відповідно до ЗУ « Про регулювання містобудівної діяльності», стаття 16, частина 1, детальний план території не являється документом державного планування.

Характеристику стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

ДПТ не являється документом державного планування.

Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

ДПТ не являється документом державного планування. В межах території опрацювання ДПТ територій з природоохоронним статусом не виявлено.

Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються документа державного планування, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування;

ДПТ не являється документом державного планування.

Опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно, а за необхідності - 0-100 років), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків;

ДПТ не являється документом державного планування.

Обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які

ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки);

ДПТ не являється документом державного планування.

Заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;

ДПТ не являється документом державного планування.

Опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення (за наявності);

Ймовірні транскордонні наслідки для довкілля, у тому числі для здоров'я населення відсутні.

Резюме нетехнічного характеру інформації, розраховане на широку аудиторію.

Детальні дослідження, оцінка впливу на навколишнє природне середовище та здоров'я населення не здійснювались.

12. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Планувальна структура території організована з врахуванням існуючого рельєфу місцевості. Вертикальним плануванням забезпечено рівномірне відведення поверхневих вод у міську мережу відведення поверхневих вод.

Об'єкти із шкідливими викидами на території відсутні. Території та зони із перевищенням нормативного рівня впливу електричних та магнітних полів, випромінювань і опромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами, радіаційного забруднення також відсутні, відповідно окремих додаткових заходів вживати не потрібно.

13. Перелік вихідних даних

1. Рішення Дунаєвецької міської ради від 25.03.2021р. № 13-9/2021;
2. Завдання на розроблення містобудівної документації;
3. Викопіювання (фрагмент Генерального плану, основне креслення);
4. Викопіювання (фрагмент публічної карти, кадастрова схема);

5. Кадастровий план земельної ділянки;
6. Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;
7. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
8. Лист Департаменту природних ресурсів та екології Хмельницької ОДА від 27.05.2021р № 03.1/2746.
9. Фотофіксація.

14. Техніко – економічні показники.

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників
Територія			
1.	Територія земельної ділянки	га	0,127
2.	Площа забудови всього в т.ч.	м ²	715,2
	- площа забудови існуючого магазину «Наш край»	м ²	463,0
	- площа забудови проектна	м ²	252,2
3.	Площа твердого покриття проїздів, тротуарів, доріжок, місць паркування автомобільного транспорту, тощо всього	м ²	508,6
4.	Площа озеленення	м ²	46,2
5.	Загальна кількість паркувальних місць	шт	12

Записку склав архітектор

В. Панасюк