

## ЗМІСТ

|     |  |       |
|-----|--|-------|
| 1   | Загальні положення .....   | 2-3   |
| 2   | Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов .....   | 3     |
| 3   | Стисла історична довідка.....  | 4-5   |
| 4   | Оцінка існуючої ситуації .....   |       |
| 4.1 | Стан навколишнього середовища .....  | 5     |
| 4.2 | Використання території, характеристика об'єктів .....  | 6     |
| 4.3 | Інженерне обладнання території.....  | 6     |
| 4.4 | Транспорт .....  | 6     |
| 4.5 | Озеленення і благоустрій .....   | 6     |
| 4.6 | Планувальні обмеження .....  | 7     |
| 4.7 | Загальні висновки .....  | 7     |
| 5   | Розподіл території за функціональним використанням, розміщення на вільних територіях та структура забудови, яка пропонується .....                           | 7-11  |
| 6   | Характеристика видів використання території .....  | 11    |
| 7   | Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності .....  | 11-12 |
| 8   | Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження .....  | 12-23 |
| 9   | Житловий фонд та розселення .....  | 23    |
| 10  | Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів та автостоянок ..... | 23    |
| 11  | Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд .....  | 24    |
| 12  | Інженерна підготовка та вертикальне планування території .....   | 24-25 |
| 13  | Комплексний благоустрій та озеленення території .....  | 25    |
| 14  | Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища .....   | 25    |
| 15  | Заходи щодо реалізації детального плану .....  | 25-26 |
| 16  | Перелік вихідних даних .....   | 26    |
| 17  | Основні техніко-економічні показники детального плану території .....  | 26-27 |

|       |      |         |      |        |      |                      |       |         |
|-------|------|---------|------|--------|------|----------------------|-------|---------|
|       |      |         |      |        |      | А-2020-ПЗ            |       |         |
| Змін. | Кіл. | Аркуш   | Док. | Підпис | Дата |                      |       |         |
| ГАП   |      | Сазонов |      |        |      | Стадія               | Аркуш | Аркушів |
|       |      |         |      |        |      | ДПТ                  | 1     | 27      |
| Склав |      | Сазонов |      |        |      | ФОП Кулініч К.О.     |       |         |
|       |      |         |      |        |      | Пояснювальна записка |       |         |

## 1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Детальний план території по вул. Небесної Сотні, в районі будинку №53, в м. Кременчуці Полтавської області розроблено ФОП Кулініч К.О. на підставі рішення XLIII сесії сьомого скликання Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р., у відповідності з вимогами ДБН Б.1.1 – 14:2012 «Склад та зміст детального плану території», та ст.19 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно генерального плану міста Кременчука, який затверджений Кременчуцькою міською радою 25.12.2007р. (зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(плану зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р. (зі змінами від 07.09.2017р.), ділянка на якій проектується багатоквартирні житлові будинки і прилегла територія відноситься до зони розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5-9 поверхів) – ПЖ-4 та зони розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення -ПГ.

Детальний план розробляється на структурно-планувальний елемент м. Кременчук, який має цілісний планувальний характер .

Детальним планом вирішуються наступні основні питання:

- уточнення у більш крупному масштабі по ложені генерального плану міста;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання даної території ;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення напрямів черговості та обсягів подальшої діяльності щодо попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, створення транспортної інфраструктури, комплексного благоустрою та озеленення.

• При розробленні детального плану території враховано вимоги статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативні вимоги 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.1.1–14:2012 «Склад та зміст

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |           | 2     |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           |       |

детального плану території»; ДСТУ – Н Б.Б.1–12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», «Містобудування. Довідник проектувальника» за ред. Т.Ф. Панченко – К.: Укрархбудінформ, 2006 та ін.

У разі внесення змін до генерального плану міста, які стосуються території, на яку розробляється детальний план території, є обов'язковим внесення відповідних змін до детального плану цієї території. Після затвердження відповідного проекту внесення змін він стає невід'ємною складовою частиною детального плану.

## 2 СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Територія географічно знаходиться в центральній частині міста та адміністративно належить до Автозаводського району. Загальна площа території, яка розглядається при розробці детального плану, складає 13,90 га (обмежена вулицями Небесної Сотні, 1905 року, Садовою, та територією ЗАТ «Джей Ті Інтернешнл Україна»). Територія, на яку розробляється детальний план, має складну конфігурацію загальною площею 1,9640 га і обмежена:

- з північно-західної сторони – індивідуальна житлова забудова;

- із західної сторони – територія філії ПАТ «ДКПЗКУ « Кременчуцький комбінат хлібопродуктів»;

- із південної сторони – адміністративна будівля та господарство КП «Благоустрій Кременчука» (вул.1905 року, буд.27), індивідуальна житлова забудова (вул.1905 року,29,33,35,37,39);

- зі сходу – багатоквартирна житлова забудова (9 поверхів);

На території проектування розташований будівельний майданчик.

м. Кременчук відноситься до II кліматичного району згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 .

Основні кліматичні характеристики району наступні:

- кількість опадів за рік – 400-500 мм;

- швидкість вітру в січні -3,1-4 м/с;

- Температура повітря найбільш холодної п'ятиденки забезпеченістю 0.92 становить - -23<sup>0</sup>С;

- Температура повітря найбільш жаркішої п'ятиденки забезпеченістю 0.99 становить – 25<sup>0</sup>С;

- Сейсмічність району відсутня

- нормативна глибина промерзання ґрунтів - 1,0 м.

Згідно ДБН В.2.6-31:2006 м. Кременчук відноситься до I температурної зони, опалювальний період становить не менше 3501 градусо-діб.

– вага снігового покриву – 1450 Па (145 кг/м<sup>2</sup>);

– вітровий тиск — 450 Па

|       |      |       |      |        |      |  |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|--|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      |  | <b>А-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |  |                  | 3     |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |  |                  |       |

### 3 Стисла історична довідка

Кременчук є містом обласного значення, самостійною та самоврядною адміністративно-територіальною одиницею в складі Полтавської області. Офіційною датою заснування Кременчука вважається 1571 рік. Розташований в зоні помірного континентального клімату в межах Придніпровської низовини і середньої течії р. Дніпро на лівому та правому її берегах, в центральній частині України на відстані 115 км від обласного центру м. Полтави і 290 км від столиці України м. Києва. Територія становить 9600 га. Населення міста – близько 230 тис. чол.

За своїм територіальним поділом місто має два райони: Автозаводський та Крюківський, які утворені у 1975 році. Більша частина Крюківського району розташована на правому березі Дніпра, а Автозаводський район – на лівому березі, єдиним сполученням між правим і лівим берегами є залізничний міст, збудований ще у 1949 році. Місто Кременчук має розвинену мережу автомобільного та залізничного транспорту та зв'язок з усіма регіонами України. Основними видами міського пасажирського транспорту є автобусний, тролейбусний та приватний автотранспорт. Довжина міських автобусних маршрутів – 136 км, тролейбусних – 54 км. Житловий фонд міста налічує 1218 житлових будинків, що перебувають у комунальній власності міста. Кременчук сьогодні – це великий індустріальний центр Полтавщини.

Основною водною артерією Кременчука є річка Дніпро, як частина Дніпродзержинського водосховища. Поверхневі водні об'єкти міста представлені Дніпродзержинським водосховищем, річками Сухий Кагамлик, Крива Руда, Сухий Омельник та мережею дренажних каналів. Підземні води залягають у четвертичних водоносних горизонтах.

Місцевість являє собою горбкувату рівнину, розділену рікою Дніпро на дві частини: лівобережну низинну, розчленовану долинами рік Сухий Кагамлик і Крива Руда, і правобережну – піднесену, з ярово-балковою рельєфною системою.

Місто Кременчук та його околиці займають унікальну в природному відношенні ділянку Придніпров'я. На лівому і правому берегах Дніпра – забудови Кременчука, а поміж ними, в долині Дніпра, збереглися до нашого часу типові та рідкісні напівприродні різноманітні екосистеми – Кременчуцькі плавні та різні за площею острови з лісовими, лучними та водно-болотними угіддями.

Озеленення - це один з показників, який свідчить про рівень загальної культури мешканців будь-якого міста. Зелені масиви міста Кременчука представлені у вигляді 10 парків, 20 скверів та бульварів, розташованих в різних частинах міста, різновікових соснових насаджень у північно-східній частині околиць, прилеглих до міста островів, а також вуличних та внутрішньо-квартальних насаджень.

На території міста Кременчук знаходиться шість об'єктів природно-заповідного фонду України (ПЗФ), з них: загальнодержавного (ландшафтний заказник «Білецьківські плавні») та місцевого значення (два регіональних ландшафтних парка (РЛП) «Кременчуцькі плавні» і «Кагамлицький», дві

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           | 4     |

пам'ятки природи – комплексна «Міський сад» і геологічна – «Склея – гранітний реєстр», а також парк пам'ятка садово-паркового мистецтва «Придніпровський») загальною площею 677,39 га, що складає 6,2 % від площі міста.

Місто Кременчук представлено підприємствами машинобудування, металургії, нафтохімії, енергетики, будівельної індустрії, легкої та харчової промисловості, тощо. На сьогоднішній день в місті функціонує більше 90 великих промислових підприємств, близько 50 будівельних організацій різних форм власності. Багато уваги приділяється розвитку малого та середнього бізнесу. На сьогоднішній день в місті зареєстровано більше 16 тисяч суб'єктів підприємницької діяльності. Торгова мережа міста налічує 953 об'єкта продажу товарів та надання послуг. В місті працює 14 продовольчих і непродовольчих ринків, близько 340-ка закладів ресторанного господарства, більш трьохсот об'єктів сфери послуг.

Тут проживає більше 76 тисяч молодих людей у віці від 14 до 35 років. В місті зареєстровано 49 молодіжних і 13 дитячих громадських організацій. Змістовне дозвілля молоді організовують заклади позашкільної освіти: клуб юних моряків "Гардемарин", Будинок дитячої та юнацької творчості, Об'єднання дитячо-юнацьких клубів за місцем проживання, станція юних техніків та інші. Оздоровитись влітку маленькі кременчужани мають змогу у пришкольніх оздоровчих таборах, профільних таборах при позашкільних закладах та 5 заміських дитячих оздоровчих закладах. У місті діє досить розгалужена мережа закладів освіти, культури, спорту, охорони здоров'я. Для кременчужан працює 120 закладів освіти різного підпорядкування та різних форм власності, 90 з яких належать до комунальної власності. Працюють 11 вищих навчальних закладів різних рівнів акредитації та форм власності. Кількість студентів складає понад 18 тис. чол. Найпотужнішим вищим навчальним закладом регіону є Кременчуцький національний університет імені Михайла Остроградського.

## 4 ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

### 4.1. Стан навколишнього середовища

На стан навколишнього середовища в межах території проектування та прилеглих до неї територій, головним чином, впливають рух автотранспорту по вулицях магістрального значення вулиці Небесної Сотні, вулиці 1905 року. Територія характеризується ухилом в південному напрямку. Рух вантажного, приватного автотранспорту, громадського транспорту (автобус, тролейбус) здійснюється по вулиці з асфальтовим покриттям вулиці Небесної Сотні. По вулиці 1905 року здійснюється рух вантажного, приватного автотранспорту.

Згідно з наданими вихідними даними у згаданому районі не спостерігається перевищень нормативного рівня впливу електромагнітних полів, випромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами.

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           | 5     |

## 4.2. Використання території, характеристика об'єктів

Територія в межах детального плану складається із земельних ділянок, а саме:

1) Кадастровий номер:

5310436100:08:002:0432

Тип власності: Комунальна власність

Цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для закінчення будівництва об'єкта незавершеного будівництва - будинку охорони (перша черга) та будівництва 9-поверхового жилого будинку

Площа: 0.4982 га

2) Кадастровий номер:

5310436100:08:002:0387

Тип власності: Комунальна власність

Цільове призначення: для будівництва, експлуатації та обслуговування двох 9-поверхових жилих будинків

Площа: 1.4658 га

Існуюче використання земельних ділянок та цільове призначення в межах території проектування та на прилеглих територіях див. аркуш 2 графічних матеріалів - Схема існуючого використання території (згідно Публічної кадастрової карти України).

## 4.3. Інженерне обладнання території

Згідно матеріалів топографічної зйомки поблизу території проектування наявні всі інженерні мережі, що забезпечують стале функціонування об'єктів і території .

## 4.4. Транспорт

Із північно-східної сторони від території проектування проходить одна з головних магістралей міста – вулиця Небесної Сотні, по якій здійснюється рух легкового та вантажного автотранспорту, рух пасажирського транспорту (тролейбус, автобус). Під'їзд на територію проектування передбачається з вулиці Небесної Сотні та вулиці 1905 року.

## 4.5. Озеленення і благоустрій

У цілому рівень озеленення і благоустрою території можна охарактеризувати як нормальний, що має бути підвищеним на перспективу.

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |           | 6     |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           |       |

#### 4.6. Планувальні обмеження

- охоронні зони підземних інженерних мереж (0,6 – 5 м).

Згідно проекту встановлення санітарно-захисної зони для Державної акціонерної компанії «Хліб України» дочірнє підприємство «Кременчуцький комбінат хлібопродуктів», який виконано ТОВ «НТЦ «Промекологія», територія яка розглядається в детальному плані, знаходиться поза межами санітарно-захисної зони даного підприємства. Також згідно проекту встановлення санітарно-захисної зони, який виконано ТОВ «НТЦ «Промекологія», для ПАТ «ДЖЕЙ ТІ ІНТЕРНЕТШІЛ КОМПАНІ УКРАЇНА», , територія яка розглядається в детальному плані, знаходиться поза межами санітарно-захисної зони даного підприємства.

На земельній ділянці під проектування наявні інженерні мережі: водопровід діаметром 75мм, 100мм; самопливна каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод діаметром 100мм; тепла мережа діаметром 2\*250 мм; кабельна лінія електропередач 0,4 кВ. Дані мережі потребують перенесення.

- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту – немає;
- прибережні захисні смуги, водоохоронні зони – немає;
- інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту тощо) – немає;
- зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, в прикордонній смузі - немає.

#### 4.7. Загальні висновки

Враховуючи, що територія детального плану має неоднорідну структуру забудови, можна зробити висновок про необхідність впорядкування території та підвищення рівня благоустрою.

### 5. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ, ЯКА ПРОПОНУЄТЬСЯ

На земельній ділянці з кадастровим номером: 5310436100:08:002:0432 площею 0.4982 га в межах детального плану передбачається нове будівництво трьохсекційного багатопверхового житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями по вул. Небесної Сотні, в районі будинку №53,

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |           | 7     |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           |       |

будівництво підземного паркінгу (перша черга будівництва). Орендар даної земельної ділянки ТОВ «Моноліт Буд Інвест»

На земельній ділянці з кадастровим номером: 5310436100:08:002:0387 площею 1.4658 га в межах детального плану передбачається нове будівництво дев'ятиповерхового трьохсекційного житлового будинку по вул. 1905 року, в районі будинку №27 (друга черга будівництва), нове будівництво трьохсекційного багатопверхового житлового будинку в районі пров. Сумського на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року (третя черга будівництва), нове будівництво будівлі торгово-побутового обслуговування мешканців групи житлових будинків на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року (третя черга будівництва). Дана земельна ділянка знаходиться у постійному користуванні КП «Благоустрій Кременчука» згідно державного акту на право постійного користування земельною ділянкою (серія ЯЯ №223630 виданий 10 липня 2009 року). Після закінчення будівництва на даній земельній ділянці необхідно буде виконати розмежування земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирних житлових будинків та для експлуатації адміністративної будівлі та господарства КП «Благоустрій Кременчука».

Гранична площа земельної ділянки, що надається замовнику для житлового будівництва, встановлюється відповідними місцевими органами державної виконавчої влади, або місцевого самоврядування, згідно із земельним законодавством.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", забудова даної території повинна відповідати санітарним, протипожежним та екологічним вимогам. При проектуванні на даній земельній ділянці багатоквартирних житлових будинків повинні бути враховані всі нормативні вимоги згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

Рішення генплану проєктованих багатоквартирних житлових будинків пов'язане з існуючою навколишньою забудовою. Житлові будинки на ділянці розміщуються з урахуванням будівель які будуються, та намічених до будівництва в даній частині мікрорайону житлових та громадських будівель.

Двір закритий від протягів і, в той же час добре провітрюється та інсолюється. Відстані між будівлями і спорудами витримано у відповідності до нормативних вимог.

Основні під'їзди автомобільного транспорту та пішохідні підходи до проєктованої земельної ділянки передбачені з вулиці Небесної Сотні, також передбачений проїзд з боку вул. 1905 року.

Житлові будинки розміщені із урахуванням умов інсоляції таким чином, щоб утворити дворовий простір, на якому розміщуються майданчики для ігор дітей, відпочинку дорослих, для занять фізичними вправами, для паркування велосипедів.

Вздовж фасадів житлових будинків передбачені проїзди шириною 4,50 м. Вказані проїзди використовуються також для проїзду спецтранспорту на випадок пожежі для можливості евакуації мешканців будинків за допомогою пожежних драбин.

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           | 8     |



Майданчик для сміттєвих контейнерів розміщується відповідно до вимог п. 4 ДСП № 173-96 на периферії житлового двору на відстані не ближче 20,00 м від вікон будинків та майданчиків для ігор дітей та занять фізичними вправами і примикає до зовнішнього проїзду для безперешкодного вивезення спеціальним автотранспортом.

Покриття контейнерного майданчику запроектоване бетонне. Контейнерний майданчик обладнаний навісом, огорожею та ізолюваний від об'єктів обслуговування населення, господарських дворів і магістральних вулиць, не прохідний для пішоходів, відповідно до вимог п. 2.7 ДСНіП № 145-11.

Для тимчасового зберігання та паркування автомашин мешканців передбачено майданчики загальною місткістю 42 машиномісць, включно із місцями для людей з інвалідністю - 5 місць, 3,50 м завширшки.

Розрахунок кількості місць для тимчасового паркування виконано на основі вимог ДБН Б.2.2-12:2019. Для мешканців житлових будинків по табл. 10.5 відповідно до кількості одно- та більше кімнатних квартир. Загальна кількість однокімнатних квартир складає 151 шт., двокімнатних та трикімнатних разом - 177 шт.

Розрахункова кількість машино-місць:

$$151 \times 0,15 + 177 \times 0,15 = 38 \text{ місць}$$

Постійне зберігання автотранспорту мешканців передбачається поблизу придомової території (36 машиномісць), в підземному паркінгу (26 машиномісць) та на автостоянках, що розташовані на прилеглих територіях на відстані до 700 м. Більш детальне розташування місць постійного зберігання автотранспорту мешканців уточнити на подальших стадіях проектування.

Кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів складає:

$$151 \times 0,5 + 177 \times 0,8 = 529,2 = 217 \text{ машиномісць.}$$

Покриття елементів благоустрою виконано відповідно до технологічного призначення:

- проїзди та майданчики для транспорту - бетонне покриття та бетонна плитка;
- тротуари, доріжки та майданчики для пішоходів - бетонна тротуарна плитка;
- майданчики для відпочинку та господарчого призначення - бетонна тротуарна плитка;
- дитячі ігрові майданчики та майданчик для занять фізкультурою - оптимальна гравійно-піщана суміш та газон із стійкої до витоптування травосуміші.

Бетонне покриття елементів благоустрою є екологічно безпечним і не утворює дискомфорту для мешканців новобудови.

Майданчики обладнуються малими архітектурними формами відповідно до їх технологічного призначення.

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>A-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  | 9     |

Проектом передбачено розміщення на прибудинковій території житлової забудови майданчиків різного призначення, розміри та розташування яких визначені по табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019.

| Майданчик  | Питомі розміри майданчику, м <sup>2</sup> на 1 особу | Розрахункова кількість мешканців | Розміри майданчика (розрахункові) | Розміри майданчика (проектні)      |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Ігровий для дітей дошкільного віку та молодшого шкільного віку | 0,70   | 328                              | 229,60                            | 255,60                             |
| Для відпочинку дорослого                                       | 0,20   | 328                              | 65,60                             | 175,00                             |
| Для заняття фізкультурою                                       | 0,20   | 328                              | 65,60                             | 312,80                             |
| Для тимчасової стоянки велосипедів                             | 0,10   | 328                              | 32,80                             | 33                                 |
| Для збирання побутових відходів                                | 0,07   | 328                              | 22,96                             | 56,25                              |
| Для вихову домашніх тварин                                     | 0,30   | 328                              | 98,40                             | Згідно затвердженої схеми кварталу |

Згідно розрахунків проєктований багатоквартирний житловий будинок істотного впливу на систему обслуговування не становить. Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Додатку Е.1 проєктований багатоквартирний житловий будинок потрібно забезпечити належною кількістю місць у дошкільних та шкільних освітніх закладах. Згідно проведеного розрахунку ДБН Б.2.2-12:2019 Додатку Е.1 забезпечення належною кількістю місць у дошкільних та шкільних освітніх закладах повинно становити:

- забезпечення місцями у навчальних закладах дошкільної освіти – 20 місць.  
(розрахункова кількість мешканців в проєктованих багатоквартирних житлових будинках складає – 328 осіб). Згідно нормативної величини забезпеченості повсякденними послугами, на 1000 жит., не менше за демографією. Визначаємо за формулою:

$0,328 \times 10 \times 10 \times 0,6 = 20$  місць. Передбачається розміщення в існуючому найближчому дошкільному навчальному закладі дитячий садок №32 по вул.Шевченка,66/2. Нормативний показник радіусу обслуговування – 300 м.

- забезпечення місцями у навчальних закладах загальної середньої освіти I-III ступенів – 33 місця.

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>A-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |                  | 10    |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  |       |

(розрахункова кількість мешканців в проєктованих багатоквартирних житлових будинках складає – 328 осіб). Згідно нормативної величини забезпеченості повсякденними послугами, на 1000 жит., не менше за демографією. Визначаємо за формулою:  $0,328 \times 10 \times 10 = 33$  місця .  
 Передбачається розміщення в існуючому найближчому закладі загальної середньої освіти I-III ступенів Кременчуцька гімназія №19 Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області по вул. Шевченка б. 58/69, яка знаходиться на відстані 600 м від проєктованих житлових будинків. Нормативний показник радіусу обслуговування – 800 м.

## 6. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

На території, на яку розробляється детальний план, можна виділити наступні основні види використання території:

1. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для закінчення будівництва об'єкта незавершеного будівництва - будинку охорони (перша черга) та будівництва 9-поверхового жилого будинку.
2. Для будівництва, експлуатації та обслуговування двох 9-поверхових жилих будинків.

## 7. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Законодавчою основою вирішення питань використання та забудови території є Земельний кодекс України, закони «Про основи містобудування» та «Про місцеве самоврядування». В них встановлено наступні принципи:

- необхідність встановлення режиму забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність.

Для встановлення режиму забудови проектної території пропонується:

- участь населення, яке буде проживати на обраній території, в реалізації детального плану;

- встановлення правових гарантій щодо використання і забудови земельних ділянок для власників і осіб, що бажають придбати право власності на землю, інші об'єкти нерухомості;

- надавати можливість багатоваріантного використання земельних ділянок, але у заздалегідь визначених рамках, обумовлених юридичними, екологічними, соціальними, економічними, інженерно-технічними, естетичними та іншими обмеженнями, що мають запобігти шкоді для сусідніх об'єктів нерухомості;

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>A-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |                  | 11    |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  |       |

– встановлювати спільні для всіх суб'єктів, що мають у власності нерухомість, права на використання та зміну нерухомості (перш за все, земельних ділянок);

– вибір меж ділянок забудови здійснювати на основі комплексу критеріїв, які визначаються природними планувальними особливостями місцевості і враховують специфіку функціонального її використання та базуються на оцінці економіко-містобудівної та споживчої цінності землі.

Правила забудови кварталу можуть обмежувати висоту, кількість поверхів, об'єм житлових будинків, щільність забудови, розміри дворів і інших відкритих просторів, архітектуру, конструктивні і стильові характеристики забудови, характер ландшафту садибної ділянки, благоустрою і озеленення житлових вулиць.

Розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури кварталу також координується містобудівними, соціально-економічними та санітарно-гігієнічними вимогами і правилами.

Встановлені проектом лінії регулювання житлової забудови призначені для забезпечення нормативних рівнів шуму та шкідливих викидів у житлових будинках, розташованих вздовж головних та житлових вулиць. На виробничі та складські об'єкти ці лінії регулювання забудови не розповсюджуються.

Таким чином, пропозиції щодо встановлення режиму забудови території детального плану забезпечують на сучасній основі підвищення рівня її керованості, а також дотримання планувальних, інженерно-технічних та санітарно-гігієнічних вимог.

## **8. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ**

Відповідно до генерального плану м. Кременчук та плану зонування території м. Кременчука, вказана територія відноситься до зони розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5-9 поверхів) – ПЖ-4 та зони розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення -ПГ.

### **Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови 5 -9 поверхів ПЖ – 4:**

Переважає види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-4, а саме:

#### **Зона розміщення багатоквартирної житлової забудови 5- 9 поверхів – Ж-4**

Переважає види використання:

- житлові будинки 5 – 9 поверхів, окремо розташовані або зблоковані;

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>А-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  | 12    |

2. житлові будинки 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації або містобудівного розрахунку в якості архітектурних акцентів);
3. заклади соціально-культурного, та торгівельно-побутового обслуговування;
4. загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
5. окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади (дошкільні, шкільні та позашкільні спортивні) в т. ч. зблоковані з початковими школами;
6. сквери, бульвари озеленені території;
7. приміщення (зали зустрічей та зборів) багатоцільового та спеціалізованого призначення;
8. бібліотеки;
9. виставкові зали;
10. спортивні майданчики, тренажерні зали;
11. аптеки;
12. амбулаторії, консультативні медичні заклади;
13. поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
14. заклади громадського харчування: ресторани, кафе, їдальні в окремо розміщених будівлях;
15. магазини товарів повсякденного попиту в окремо розташованих будівлях.

*Супутні види використання:*

1. магазини першого рівня обслуговування на перших поверхах багатоквартирних будинків або прибудовані;
2. заклади побутового обслуговування на перших поверхах або прибудовані;
3. майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
4. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
5. тимчасове розміщення окремо розташованих та зблокованих металевих гаражів для осіб, які мають спеціальні пільги;
6. майданчики господарські, ігрові майданчики і спортивні майданчики;
7. дозволяється збереження існуючих секційних і блокованих (1-4 поверхових будинків в районах реконструкції);
8. тимчасові кіоски та павільйони різних типів роздрібною торгівлі та обслуговування;
9. майданчики для виходу собак.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди (відповідно до схеми розміщення культових споруд);
2. адміністративні та ділові заклади;

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>A-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |                  | 13    |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  |       |

3. готелі, офіси, центри обслуговування мешканців;
4. заклади середньої спеціальної освіти;
5. спортзали, універсальні зали (з басейном і без);
6. кафе, їдальні на перших поверхах або прибудовані;
7. громадські вбиральні;
8. заклади соціально-культурного призначення другого та третього рівнів.

#### *Параметри забудови*

1. Підприємства обслуговування, що можуть розміщуватись в перших поверхах житлових будинків, що виходять на вулицю, або добудовуватись до них за умов, що входи для відвідувачів розміщуються з боку вулиці та вистачає території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.
2. Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додатково) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.
3. Для приміщень, що знаходяться в перших поверхах будинків вздовж магістральних вулиць, під час облаштування входів, обов'язковим є влаштування (збереження) хідника (тротуару) шириною не менше 2,25 м.
4. Висота декоративної огорожі по межі літніх торговельних майданчиків кафе повинна становити не більше 1 м.
5. Покриття майданчиків, тротуарів, пішохідних зон повинно бути виконане декоративною бетонною або кам'яною плиткою.

#### **Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення -ПГ:**

Переважні види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні визначаються при розробленні детальних планів територій або іншої містобудівної документації.

Для всіх видів забудови існують правові, екологічні та спеціальні види обмежень, обґрунтовані Законами України, нормативними документами та держстандартами (табл. 1). Згідно пункту 7.2 ДБН Б.1.1-14:2012 формування пропозицій детального плану щодо містобудівних умов та обмежень використання земельних ділянок, розміщення об'єктів здійснюється з визначенням їх рамоквих показників. Ці показники стосовно визначених детальним планом ділянок можуть бути представлені у вигляді таблиці 2.

|              |             |              |             |               |             |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             | <b>А-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
|              |             |              |             |               |             |                  | 14           |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |                  |              |

## Види обмежень та їх обґрунтування

| Види обмежень  | Обґрунтування обмежень  |
|--|---|
| <p align="center"><b>Правові обмеження</b></p> <p>Заборона зміни цільового призначення.</p> <p>Заборона використання земель не за цільовим призначенням, визначеним у земельно-кадастровій документації.</p> <p>Дотримання природоохоронних вимог.</p>   | <p align="center">Земельний кодекс України, ст. 20, ст. 141, ст. 211.</p> <p align="center">Кодекс про адміністративні порушення, ст. 53.</p> |
| <p align="center"><b>Екологічні обмеження</b></p> <p>Заборона забруднення земель небезпечними речовинами понад установлені гранично допустимі концентрації.</p> <p>Недопущення погіршення гідрологічного режиму ділянок.</p> <p>Дотримання екологічних вимог, встановлених законодавством України, при будівництві об'єкта та його експлуатації.</p> | <p align="center">Земельний кодекс України, ст. 168.</p> <p align="center">Закон України «Про охорону земель», ст. 46.</p>                    |
| <p align="center"><b>Спеціальні обмеження</b></p> <p>Встановлюється право третіх осіб на використання земельної ділянки для прокладання та ремонту інженерних мереж</p>  | <p align="center">Земельний кодекс України, ст. 99, пункти в, г, д</p>  |

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>А-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  | 15    |

Додаток  
до Порядку ведення реєстру  
містобудівних умов та обмежень

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)  
від "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2020 року № \_\_\_\_\_

**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкту будівництва**

**Будівництво трьохсекційного багатоповерхового житлового будинку по вул.  
Небесної Сотні, в районі будинку №53 в м. Кременчуці Полтавської області**

(Назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Нове будівництво, місцезнаходження земельної ділянки:** Полтавська область, м. Кременчук, вул. Небесної Сотні, в районі будинку №53.

( Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Товариство з обмеженою відповідальністю «МОНОЛІТ БУД ІНВЕСТ»**, юридична адреса: вул. Жилинянська, 58, офіс 14, Голосіївський район, м. Київ, 01033, конт. тел. 096 1550579

( Інформація про замовника)

**3. Відповідає :**

Цільове призначення земельної ділянки площею 0,4982 га (кадастровий номер 5310436100:08:002:0432) – 02.03. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для закінчення будівництва об'єкта незавершеного будівництва - будинку охорони (перша черга) та будівництва 9-поверхового жилого будинку.

*Функціональне призначення: зона перспективної багатоквартирної житлової забудови 5-9 поверхів, відповідно до Генерального плану міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р. (зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р., (плану зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р. (зі змінами від 07.09.2017р.)*

*Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.*

*Вид використання земельної ділянки: для закінчення будівництва об'єкта незавершеного будівництва - будинку охорони (перша черга) та будівництва дев'яти поверхового житлового будинку.*

*Земельна ділянка в користуванні замовника відповідно до договору оренди землі від 20.06.2017 р., укладеним до 20.07.2020 р., зареєстрованим в Державному реєстрі прав та їх обтяжень приватним нотаріусом Кременчуцького міського нотаріального округу Полтавської області Бугайовою Л.М. (індексний номер: 36232655 від 20.07.2017 р.), додаткової угоди від 09.07.2020 р.*

*Містобудівна документація: Генеральний план міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р. (зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими*

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>А-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  | 16    |



змінами від 01.04.2016 р., (план зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р. (зі змінами від 07.09.2017р.); Детальний план території земельних ділянок для будівництва трьохсекційного багатопверхового житлового будинку по вул. Небесної Сотні, в районі будинку №53, для будівництва дев'ятиповерхового трьохсекційного житлового будинку по вул. 1905 року, в районі будинку №27, для будівництва трьохсекційного багатопверхового житлового будинку в районі пров. Сумського на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року, для будівництва будівлі торгово-побутового обслуговування мешканців групи житлових будинків на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року в м. Кременчуці Полтавської області

(Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

### **Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Максимальна висота будівель та споруд - до 31,0 м (9 поверхів). Гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд визначити у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».**

(Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розраховується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, та з урахуванням техніко-економічних показників містобудівного розрахунку, становить до 35%.**

(Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3. Щільність населення визначається у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та складає до 450 осіб на 1 га.**

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

**4. Відстані до: червоних ліній – від 63,6 м до 66,6 м; до ліній регулювання забудови – з врахуванням існуючої забудови. Будівництво виконати в межах відведеної земельної ділянки. Проектні рішення прийняти з дотриманням санітарних розривів (розділ 5 ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів) та протипожежних відстаней (п. 5.1 та 5.2 ДБН В1.1-7:2016 «Протипожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення».**

(Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

**5. Земельна ділянка не знаходиться в зоні дії планувальних обмежень**

(Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

**6. Через зону забудови земельної ділянки проходить мережа теплопостачання. Перед початком проектування отримати технічні умови на перенесення мережі від відповідної служби. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних**

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |           | 17    |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           |       |

комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж – у відповідності до діючих норм: додатку И.1, додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування здійснити на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки у масштабі 1:500. Підключення об'єкту проектування до інженерних мереж передбачити у відповідності до технічних умов, виданих власниками інженерних мереж.

(Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

Додаток  
до Порядку ведення реєстру  
містобудівних умов та обмежень

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)  
від "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2020 року № \_\_\_\_\_

**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкту будівництва**

**Будівництво дев'ятиповерхового трьохсекційного житлового будинку по вул.  
1905 року, в районі будинку №27 в м. Кременчуці Полтавської області**

(Назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Нове будівництво, місцезнаходження земельної ділянки: Полтавська область, м.  
Кременчук, вул. 1905 року, в районі будинку №27.**

( Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Комунальне підприємство «Благоустрій Кременчука», юридична адреса: вул.  
1905 року, 27, м. Кременчук, конт. тел.096 1550579**

( Інформація про замовника)

**3. Відповідає :**

**Цільове призначення земельної ділянки площею 1,4658 га (кадастровий номер  
5310436100:08:002:0387) – Для будівництва, експлуатації та обслуговування двох 9-  
поверхових житлових будинків.**

|              |             |              |             |               |             |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             | <b>А-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |                  | <b>18</b>    |

*Функціональне призначення: частково зона перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення, частково зона перспективної багатоквартирної житлової забудови 5-9 поверхів, відповідно до Генерального плану міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р.(зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(плану зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.)*

*Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.*

*Вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування двох 9-поверхових житлових будинків.*

*Земельна ділянка належить відповідно до державного акту на право постійного користування земельною ділянкою (серія ЯЯ №223630), зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за №000954800009 від 10.07.2009 р.*

*Містобудівна документація: Генеральний план міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р.(зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(план зонування території м. Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.); Детальний план території земельних ділянок для будівництва трьохсекційного багатопверхового житлового будинку по вул. Небесної Сотні, в районі будинку №53, для будівництва дев'ятиповерхового трьохсекційного житлового будинку по вул. 1905 року, в районі будинку №27, для будівництва трьохсекційного багатопверхового житлового будинку в районі пров. Сумського на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року, для будівництва будівлі торгово-побутового обслуговування мешканців групи житлових будинків на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року в м. Кременчуці Полтавської області*

(Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

### **Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Максимальна висота будівель та споруд - до 31,0 м (9 поверхів). Гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд визначити у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».**

(Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розраховується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, та з урахуванням техніко-економічних показників містобудівного розрахунку, становить до 35%.**

(Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3. Щільність населення визначається у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та складає до 450 осіб на 1 га.**

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

|              |             |              |             |               |             |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             | <b>A-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |                  | <b>19</b>    |

**4. Відстані до: червоних ліній – 50,0 м; до ліній регулювання забудови – 50,0 м . Будівництво виконати в межах відведеної земельної ділянки. Проектні рішення прийняти з дотриманням санітарних розривів (розділ 5 ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів) та протипожежних відстаней (п. 5.1 та 5.2 ДБН В1.1-7:2016 «Протипожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення»).**

(Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

**5. Земельна ділянка не знаходиться в зоні дії планувальних обмежень**

(Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

**6. Через зону забудови земельної ділянки проходять мережі теплопостачання, водопостачання та силовий кабель. Перед початком проектування отримати технічні умови на перенесення мереж від відповідних служб. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж – у відповідності до діючих норм: додатку И.1, додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування здійснити на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки у масштабі 1:500. Підключення об'єкту проектування до інженерних мереж передбачити у відповідності до технічних умов, виданих власниками інженерних мереж.**

(Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

|              |             |              |             |               |             |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             | <b>A-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |                  | 20           |

Додаток  
до Порядку ведення реєстру  
містобудівних умов та обмежень

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)  
від "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2020 року № \_\_\_\_\_

**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкту будівництва**

**Будівництво трьохсекційного багатоповерхового житлового будинку в районі  
пров. Сумського на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року в м. Кременчуці  
Полтавської області**

(Назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Нове будівництво, місцезнаходження земельної ділянки: Полтавська область, м.  
Кременчук, в районі пров. Сумського на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року.**

( Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Комунальне підприємство «Благоустрій Кременчука», юридична адреса: вул.  
1905 року, 27, м. Кременчук, конт. тел.096 1550579**

( Інформація про замовника)

**3. Відповідає :**

**Цільове призначення земельної ділянки площею 1,4658 га (кадастровий номер  
5310436100:08:002:0387) – Для будівництва, експлуатації та обслуговування двох 9-  
поверхових житлових будинків.**

**Функціональне призначення: частково зона перспективних об'єктів громадського,  
ділового та комерційного призначення, частково зона перспективної  
багатоквартирної житлової забудови 5-9 поверхів, відповідно до Генерального плану  
міста Кременчука, який затверджено міською радою 25.12.2007р.(зі змінами від  
29.04.2014р. та додатковими змінами від 01.04.2016 р.,(плану зонування території м.  
Кременчука Полтавської області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської  
ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.)**

**Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.**

**Вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування  
двох 9-поверхових житлових будинків.**

**Земельна ділянка належить відповідно до державного акту на право постійного  
користування земельною ділянкою (серія ЯЯ №223630), зареєстрованого в Книзі  
записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право  
постійного користування землею, договорів оренди землі за №000954800009 від  
10.07.2009 р.**

**Містобудівна документація: Генеральний план міста Кременчука, який  
затверджено міською радою 25.12.2007р.(зі змінами від 29.04.2014р. та додатковими  
змінами від 01.04.2016 р.,(план зонування території м. Кременчука Полтавської**

|              |             |              |             |               |             |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             | <b>А-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |                  | <b>21</b>    |

області, який затверджено рішенням Кременчуцької міської ради від 30.09.2014р.(зі змінами від 07.09.2017р.); Детальний план території земельних ділянок для будівництва трьохсекційного багатопверхового житлового будинку по вул. Небесної Сотні, в районі будинку №53, для будівництва дев'ятиповерхового трьохсекційного житлового будинку по вул. 1905 року, в районі будинку №27, для будівництва трьохсекційного багатопверхового житлового будинку в районі пров. Сумського на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року, для будівництва будівлі торгово-побутового обслуговування мешканців групи житлових будинків на земельній ділянці №27 по вул. 1905 року в м. Кременчуці Полтавської області

(Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівної документації на місцевому рівні)

### **Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Максимальна висота будівель та споруд - до 31,0 м (9 поверхів). Гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд визначити у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».**

(Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розраховується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, та з урахуванням техніко-економічних показників містобудівного розрахунку, становить до 35%.**

(Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3. Щільність населення визначається у відповідності до затвердженої містобудівної документації, розробленої ФОП Кулініч К.О., з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та складає до 450 осіб на 1 га.**

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

**4. Відстані до: червоних ліній – вимоги відсутні, земельна ділянка на якій є намір будівництва житлового будинка знаходиться за межами червоних ліній вулиці. Лінії регулювання забудови – згідно з п.6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019. Будівництво виконати в межах відведеної земельної ділянки. Проектні рішення прийняти з дотриманням санітарних розривів (розділ 5 ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів) та протипожежних відстаней (п. 5.1 та 5.2 ДБН В1.1-7:2016 «Протипожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення».**

(Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

**5. Земельна ділянка не знаходиться в зоні дії планувальних обмежень**

(Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

**6. Через зону забудови земельної ділянки проходять мережі теплопостачання, водопостачання та силовий кабель. Перед початком проектування отримати технічні**

|              |             |              |             |               |             |  |  |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|--|--|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             |  |  | <b>А-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
|              |             |              |             |               |             |  |  |                  | <b>22</b>    |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |  |  |                  |              |



## **11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД**

Передбачається підключення багатопверхових житлових будинків до мереж водопостачання та каналізування, газопостачання, електропостачання.

Мережі водопостачання виконати після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з підключенням попередньо від мережі, що проходить по вул. Небесної Сотні.

Мережі каналізації виконуються після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з підключенням попередньо від мережі, що проходить по вул. Небесної Сотні. Газопостачання виконується після отримання технічних умов, які видаються приватним акціонерним товариством «Кременчукгаз», попередньо від мережі, що проходить по вул. Небесної Сотні.

Електропостачання виконується після отримання технічних умов, які видаються приватним акціонерним товариством «Полтаваобленерго» попередньо від трансформаторних підстанцій, що знаходяться поруч.

Зовнішнє пожежегасіння об'єкту здійснюється від пожежних гідрантів, які передбачаються на водопровідній мережі по вул. Небесної Сотні та по вул. 1905 року.

Зовнішнє освітлення – вуличні ліхтарі на опорах.

### **Енергозбереження.**

До енергозберігаючих заходів, що використовуються при проектуванні даного об'єкта, відноситься використання:

- енергозберігаючого обладнання;
- системи автоматики управління зовнішнім освітленням;
- використання світлодіодних світильників для вуличного освітлення;
- використання самоутримного проводу, що зменшує втрати електроенергії від несанкціонованого підключення до мереж.

## **12. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Вертикальне планування території виконано з урахуванням таких основних вимог (згідно з ДБН Б.2.2-12:2019):

- максимального збереження ґрунтів і насаджень;
- мінімального дебалансу земляних мас

Вертикальне планування території виконується методом проектних позначок на основі геодезичної зйомки в ув'язці з існуючим рельєфом місцевості і забезпечує відведення поверхневих (дощових, зливових і талих) вод з території в кювети вздовж проїзної частини вулиць і доріг. Топографічна зйомка надана замовником.

|       |      |       |      |        |      |                  |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|------------------|-------|
|       |      |       |      |        |      | <b>А-2020-ПЗ</b> | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |                  | 24    |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |                  |       |



Організація рельєфу прибудинкової території виконана таким чином, щоб атмосферні опади у вигляді дощу та талого снігу безперешкодно стікали від будівель по вимощенню та майданчикам на газони та проїжджу частину із скиданням у систему зливової каналізації.

### **13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Благоустрій території детального плану передбачає озеленення території придомового простору зі створенням майданчиків для ігор дітей дошкільного та шкільного віку, майданчик для відпочинку дорослого населення, майданчик для занять фізкультурою, майданчик для тимчасової стоянки велосипедів, майданчики для тимчасової стоянки автомобілів, майданчик для збирання побутових відходів, створення тротуарів.

Вільна від забудови та покриття територія підлягає озелененню у вигляді влаштування газонів, посадки декоративних кущів та дерев. Влаштування газонів передбачено на майданчиках для ігор дітей та для занять фізичними вправами. Площа озеленення майданчиків включена до загальної площі озеленення кварталу. Площа озеленення із розрахунку на одного мешканця становить 6,50 м<sup>2</sup>, що відповідає вимогам п. 6.1.6 ДБН Б.2.2-12:2019.

Перед виконанням робіт по озелененню треба виконати заміну 20 см землі на родючий ґрунт, що попередньо був знятий перед початком будівельних робіт.

### **14. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ.**

Згідно нормативно-правових актів України здійснення проектних робіт передбаченої забудови вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на встановлення безпечних умов проживання населення.

Розділ інженерно-технічних заходів цивільної оборони виконується за окремим замовленням.

### **15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ**

Термін реалізації детального плану від 1 до 7 років.

В детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва.

Необхідно:

- затвердити проектну містобудівну документацію;
- оприлюднити проект;
- розробити землевпорядну документацію проектом землеустрою щодо присвоєння цільового призначення земельних ділянок в межах проектної території;
- розробити та погодити проектну документацію,

|       |      |       |      |        |      |           |       |
|-------|------|-------|------|--------|------|-----------|-------|
|       |      |       |      |        |      | А-2020-ПЗ | Аркуш |
|       |      |       |      |        |      |           | 25    |
| Змін. | Кіл. | Аркуш | Док. | Підпис | Дата |           |       |



|    |  |                           |       |                       |                      |                       |  |
|----|--|---------------------------|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--|
| 9  | Щільність населення  | осіб/<br>га               | —     | 206                   | 74                   | 153,50                | 167  |
| 10 | Площа озеленення території на одного мешканця  | м <sup>2</sup> /<br>особу | ----- |                       |                      |                       | Згідно розрахунку в цілому по кварталі, до 6,5 |
| 11 | Кількість квартир всього, у тому числі:<br>однокімнатних<br>двокімнатних<br>трикімнатних | штук                      | ----- | 103<br>42<br>35<br>26 | 108<br>64<br>35<br>9 | 117<br>45<br>27<br>45 | 328<br>151<br>97<br>80                         |
| 12 | Площа квартир загальна   | м <sup>2</sup>            | ----- | 7010,3<br>0           | 6369,5<br>0          | 7496,1<br>0           | 20875,90                                       |
| 13 | Площа вбудованих нежитлових (адміністративних) приміщень                                 | м <sup>2</sup>            | ----- | 824,00                | -----                | -----                 | 824,00   |
| 14 | Кількість машиномісць в підземному паркінгу  | машино<br>місць           | ----- | 26                    | -----                | -----                 | 26   |

|              |             |              |             |               |             |                  |              |
|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|--------------|
|              |             |              |             |               |             | <b>А-2020-ПЗ</b> | <b>Аркуш</b> |
|              |             |              |             |               |             |                  | 27           |
| <b>Змін.</b> | <b>Кіл.</b> | <b>Аркуш</b> | <b>Док.</b> | <b>Підпис</b> | <b>Дата</b> |                  |              |