

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	7
4.5	Озеленення і благоустрій	7
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	8-10
6	Характеристика видів використання території	10
7	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.....	10-11
8	Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження	11-14
9	Житловий фонд та розселення.....	15
10	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів та автостоянок	15
11	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд	16
12	Інженерна підготовка та вертикальне планування території	17
13	Комплексний благоустрій та озеленення території	17
14	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	17
15	Заходи щодо реалізації детального плану.....	17
16	Перелік вихідних даних	18
17	Основні техніко-економічні показники детального плану території	18-19

						А-2020-ПЗ			
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата				
ГАП		Сазонов				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	19
Склав		Сазонов					ФОП Кулініч К.О.		

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Детальний план території земельних ділянок по бульвару Автокрзівському,31,33 для будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом в м. Кременчуці Полтавської області розроблено ФОП Кулініч Р.О. на підставі рішення XLIV сесії VII скликання Кременчуцької міської ради від 25.06.2020 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 багатоквартирний житловий будинок з вбудованим гаражем і прилегла територія відноситься до зони розміщення котеджної (садибної) забудови Ж-1. Допустимий вид використання земельної ділянки - окремі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території). 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 положень генерального плану міста;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації;
- зміна цільового призначення земельних ділянок з об'єднанням в одну земельну ділянку ;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- 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.2.3-5-2001 “Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів”; ДБН Б.1.1–

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

14:2012 «Склад та зміст 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, охопленої даним детальним планом 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 2,6 га. Територія, на яку розробляється детальний план, має прямокутну конфігурацію і обмежена:

- з північного сходу – землі Кременчуцької міської ради (бульвар Автокрзівський);
- з південного сходу – землі індивідуальної житлової забудови;
- з південного заходу – землі Кременчуцької міської ради (проїзд Козачий);
- з північного заходу – землі індивідуальної житлової забудови.

Дані земельні ділянки вільні від забудови з існуючим фундаментом, який передбачається демонтувати для подальшого будівництва на ньому багатоквартирного житлового будинку. 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°C ;

- Температура повітря найбільш жаркішої п'ятиденки забезпеченістю 0.99 становить – 25°C ;

- 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-днів.

- вага снігового покриву – 1450 Па (145 кг/м^2);
- вітровий тиск — 450 Па

							А-2020-ПЗ	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 кварталних 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 парку (РЛП) «Кременчуцькі плавні» і «Кагамлицький», дві пам'ятки природи – комплексна «Міський сад» і геологічна – «Скеля – гранітний реєстр»,

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

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 організують заклади позашкільної освіти: клуб юних моряків "Гардемарин", Будинки 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 бульвару Автокрзівському. Територія характеризується ухилом в південно-західному напрямку. Рух громадського транспорту, вантажного та легкового автотранспорту здійснюється по вулиці з асфальтобетонним покриттям бульвару Автокрзівському.

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
							5
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

4.2. Використання території, характеристика об'єктів

На земельній ділянці по бульвару Автокрзівському,31 існує фундамент, який передбачається демонтувати для подальшого будівництва на ньому багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.

Земельна ділянка по бульвару Автокрзівському, 33 вільна від забудови.

Цільове призначення земельної ділянки по бульвару Автокрзівському,33 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Площа: 0.1 га.

Власники (користувачі) земельної ділянки: громадянка Марченко Марія Сергіївна

м. Кременчук, вул. Воїнів Інтернаціоналістів, буд.20, кв.68

Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: Договір купівлі-продажу від 03 червня 2020 р., кадастровий номер 5310436100:06:003:0289, дата державної реєстрації 03.06.2020; індексний номер витягу 211240410.

Цільове призначення земельної ділянки по бульвару Автокрзівському,31 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Площа: 0.1 га.

Власники (користувачі) земельної ділянки: громадянин Лелюх Олександр Дмитрович

м. Кременчук, вул. Артема, буд.2, кв.66

Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: Договір купівлі-продажу від 20 лютого 2020 р., кадастровий номер 5310436100:06:003:0370, дата державної реєстрації 20.02.2020; індексний номер витягу 201064974.

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 поруч з територією проектування наявні всі інженерні мережі, що забезпечують стале функціонування об'єктів і території . По ділянці проектування, вздовж бульвару Автокрзівського, проходить газопровід низького тиску, який потребуватиме перенесення, згідно технічних умов, які будуть видані відповідною службою.

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

4.4. Транспорт

Із північно-східної сторони територію проектування обмежує вулиця районного значення – бульвар Автокрізівський, по якій здійснюється рух легкового, вантажного та рух пасажирського транспорту (маршрутне таксі).

4.5. Озеленення і благоустрій

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

4.6. Планувальні обмеження

- охоронні зони підземних інженерних мереж (0,6 – 5 м).
- - санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, - немає.
- поруч із земельною ділянкою під проектування знаходиться охоронна зона кабелю зв'язку, мережі теплопостачання, мережі водопроводу, мережі каналізації, мережі електрокабелю, мережі зливної каналізації, та червоні лінії бульвару Автокрізівського;
- на території земельної ділянки під проектування знаходиться газопровід низького тиску;
 - 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.

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

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

Територія проектування представлена двома земельними ділянками, які передбачається об'єднати в одну земельну ділянку. На ділянці проектування передбачається будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом. Територія проектування, згідно плану зонування території м. Кременчука, відноситься до зони розміщення котеджної (садибної) забудови Ж-1 з допустимим видом використання земельної ділянки - окремі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів .

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 земельної ділянки під проектування повинна відповідати санітарним, протипожежним та екологічним вимогам. При проектуванні на даній земельній ділянці багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом були враховані всі нормативні вимоги згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

Рішення генплану проектного багатоквартирного житлового будинку пов'язане з існуючою навколишньою забудовою. Житловий будинок на ділянці розміщується з урахуванням будівель які будуються, та намічених до будівництва в даній частині мікрорайону житлових та громадських будівель.

Багатоквартирний житловий будинок запроектований триповерховим, бічний фасад якого розміщується вздовж бульвара Автокрзівського. Двір добре провітрюється та інсолюється. Відстані між будівлями і спорудами витримано у відповідності нормативним вимогам.

Основні під'їзди автомобільного транспорту та пішохідні підходи до проектного земельної ділянки передбачені з бульвару Автокрзівського.

Варіант забудови даної земельної ділянки має в своєму складі багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом та прибудинкову територію з відповідним складом майданчиків різних за своїм призначенням для комфортного проживання людей.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 п. 6.1.28 таблиці 6.4. мешканців проектного багатоквартирного житлового будинку потрібно забезпечити належною кількістю майданчиків для відпочинку та інших цілей для комфортного проживання людей на даній земельній ділянці.

Згідно проведеного розрахунку ДБН Б.2.2-12:2019 п. 6.1.28 таблиці 6.4. для жителів проектного (15 квартир) житлового будинку потрібно: майданчик для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку 26,25 м² (із розрахунку на одну житлову одиницю (квартиру) 1,75 м²), проектна площа прийнята 49,4 м²; майданчик для відпочинку дорослого населення 7,5 м² (із розрахунку на одну житлову одиницю (квартиру) 0,50 м²), проектна площа прийнята 12,4 м²; майданчик для тимчасової стоянки велосипедів 3,75 (із розрахунку на одну житлову одиницю (квартиру) 0,25 м²), проектна площа прийнята 5,2 м²; майданчик для занять фізкультурою 7,5 м² (із розрахунку на одну житлову

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							8
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

одиницю (квартиру) 0,5 кв. м), проектна площа прийнята 16,2 м²; майданчик для збирання побутових відходів - було прийнято для проектового багатоквартирного житлового будинку поза ділянкою майданчик площею 11,0 м² - два контейнери (0,18 м², на одну житлову одиницю (квартиру); майданчик для виходу домашніх тварин 4,5 м² (із розрахунку на одну житлову одиницю (квартиру) 0,30 м²).

Згідно розрахунку проведеного на підставі ДСП 173-96 п.4.10 ділянка під будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом достатньо озеленена відповідно до вимог державних стандартів, норм і правил, а також нормативно-правових актів у сфері містобудування, і має достатню площу озеленення на вільній від забудови території подвір'я. Площа озеленення ділянки складає 520,00 м² (із розрахунку 6 м² на одну особу при загальній кількості жителів орієнтовно 30 осіб (розрахунок проводився на підставі ДБН Б.2.2-12:2019 п. 6.1.6).

- господарського призначення (сушіння білизни та чистки килимів) з розрахунку не менше 0,25 м² на одну житлову одиницю (квартиру) (розміщення даного майданчика не передбачено згідно ДБН Б.2.2-12:2019 примітка 2 таблиці 6.4.),

- спеціального призначення (відкриті майданчики для короткочасних та гостьових стоянок автомобілів) з розрахунку 0,8 м²/люд. на відстані 10-50 м в залежності від місткості. Згідно проведеного розрахунку ДБН Б.2.2-12:2019 п. 10.8.1 таблиці 10.5 розрахункова кількість машино-місць на автостоянках для осіб, які проживають в проектованому багатопверховому житловому будинку, який розміщується у серединній зоні міста складає:

- для постійного зберігання автомобілів потрібно - 12 машино місць.
(загальна кількість квартир у будинку – 15, із них дво- або більше кімнатних квартир – 12 із прийнятим коефіцієнтом 0,8. Визначаємо за формулою:
 $((15 \times 0,8) = 12)$).
- для тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки) - 2 машино місць.
(загальна кількість квартир у будинку – 15, із прийнятим коефіцієнтом 0,15. Визначаємо за формулою: $15 \times 0,15 = 2,25$).

На проектному плані передбачено розміщення 3 машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів з одним місцем для особистих автотранспортних засобів людей з інвалідністю, що цілком задовольняє даний показник. Для постійного зберігання особистих автотранспортних засобів людей в житловому будинку передбачений підземний паркінг .

З однієї повздожньої сторони проектового багатоквартирного житлового будинку влаштований проїзд з асфальтобетонним покриттям. Під'їзд до проектового багатоквартирного житлового будинку передбачається із бульвару Автокразівського.

Майданчик для виходу домашніх тварин повинен бути передбачений поза межами прибудинкових територій на відстані не менше 40 метрів від вікон житлових будинків та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою в радіусі пішохідної доступності від проектової земельної ділянки.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		9

Згідно розрахунків проєктований багатоквартирний житловий будинок істотно 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 – 2 місця.

(загальна кількість жителів в проєктованому багатоквартирному житловому будинку орієнтовно складає – 30 осіб. Згідно нормативної величини забезпеченості повсякденними послугами, на 1000 жит., не менше за демографією. Визначаємо за формулою:

$0,03 \times 10 \times 10 \times 0,6 = 2$ місць. Передбачається розміщення в існуючому найближчому дошкільному навчальному закладі (ясла-садок - №62) Кременчуцької міської ради Полтавської області по провулку Героїв Бреста 61-А, який знаходиться на відстані 450 м від проєктованого будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 300 м. Ясла- садок № 53, який знаходиться на відстані 109 м проданий міською радою в приватне користування.

- забезпечення місцями у навчальних закладах загальної середньої освіти I-III ступенів – 3 місця.

(загальна кількість жителів в проєктованому багатоквартирному житловому будинку орієнтовно складає – 30 осіб. Згідно нормативної величини забезпеченості повсякденними послугами, на 1000 жит., не менше за демографією. Визначаємо за формулою: $0,03 \times 10 \times 10 = 3$ місця.

Передбачається розміщення в існуючому найближчому закладі загальної середньої освіти I-III ступенів Кременчуцька гімназія №5 Кременчуцької міської ради Полтавської області по провулку Героїв Бреста, 65, який знаходиться на відстані 550 м. 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 окремих багатоквартирних житлових будинків до 5 поверхів.

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:

						А-2020-ПЗ	Аркуш
							10
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

– 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;

– 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 та плану зонування м. Кременчука, вказана територія відноситься до зони розміщення котеджної (садибної) забудови Ж-1.

Переважає види використання:

							A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата			11

1. Одно - та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Окремі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території).

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.

Таблиця 1

Види обмежень та їх обґрунтування

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

						А-2020-ПЗ		Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата			12

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**

**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом
по бульвару Автокрзівському, в м. Кременчуці Полтавської області**

(Назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

**1. Нове будівництво, місце знаходження земельної ділянки: Полтавська область,
м. Кременчук, бульвар Автокрзівський, 31,33.**

(Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Громадянин
м. Кременчук,**

(Інформація про замовника)

3. Відповідає :

*Цільове призначення земельної ділянки площею 0,20 га – 02.03 Для будівництва і
обслуговування багатоквартирного житлового будинку.*

*Функціональне призначення: зона розміщення окремих багатоквартирних житлових
будинків до 5 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 і обслуговування
багатоквартирного житлового будинку.*

*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 по бульвару
Автокрзівському,31,33 для будівництва багатоквартирного житлового будинку з*

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		13

підземним паркінгом в м. Кременчуці Полтавської області земельна ділянка: кадастровий номер _____ площею 0,20 га, що передана в оренду на підставі: договору оренди землі (дата державної реєстрації іншого речового права _____ р. № запису _____, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від _____ р. № _____ реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна ;

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Максимальна висота будівель та споруд - до _____ м. 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», плану зонування території м. Кременчука Полтавської області

(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 50%.

(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 – не менше 6,0м; до ліній регулювання забудови – згідно існуючої лінії забудови. 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. Відповідно до Генерального плану міста Кременчук, 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. 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.

										А-2020-ПЗ	Аркуш
											14
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата						

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

9. Житловий фонд та розселення

В межах території, яка розглядається в детальному плані території існує індивідуальна житлова забудова (1-3 поверхів).

10. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І АВТОСТОЯНОК

Мережа вулиць і доріг, що оточує територію, на яку розробляється детальний план, забезпечує організацію руху транспорту і пішоходів, прокладання інженерних комунікацій, озеленення і благоустрій. Вона запроектована з урахуванням:

- найкоротших зв'язків між забудовою територій детального плану та існуючою сусідньою забудовою і загальноміським центром, місцями праці, об'єктами культурно-побутового обслуговування і відпочинку;
- необхідної пропускної спроможності і надійності її функціонування (з можливістю оперативного перерозподілу транспортних потоків у складних ситуаціях) при нормативній доступності зупинок;
- забезпечення необхідної швидкості руху транспорту та нормативних витрат часу на поїздки до місць праці і громадського обслуговування, а також безпеки руху транспорту та пішоходів, санітарно-гігієнічні вимоги.

На придомовій території житлових будинків передбачено розділення внутрішніх проїздів та тротуарів. Шляхами пересування для маломобільних категорій населення служать тротуари (що допускається нормами).

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		15

11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Передбачається підключення житлового будинку до мереж водопостачання та каналізування, газопостачання, електропостачання.

Мережі водопостачання виконати після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з підключенням до внутрішньоквартальної мережі Д-300 мм.

Водопровід виконується з поліетиленових труб ПНД100с питна ГОСТ 18599-83. У колодязі встановлюється кульовий кран. Розрахункова витрата холодної води на зовнішнє пожежогасіння - 15,0 л/сек.

Мережі каналізації виконуються після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з влаштуванням каналізаційної насосної станції та підключенням до внутрішньоквартальної мережі Д-150 мм, в існуючий колодязь. Каналізація виконується з труб ПВХ Д = 150мм.

Мережі зливної каналізації виконуються після отримання технічних умов, які видаються комунальним підприємством «Кременчукводоканал», з влаштуванням каналізаційної насосної станції та підключенням до зливної каналізаційної мережі Д-500 мм, в існуючий колодязь. Каналізація виконується з труб ПВХ Д = 150мм.

Газопостачання виконується після отримання технічних умов, які видаються приватним акціонерним товариством «Кременчукгаз», від газопроводу низького тиску Ду 89 мм Ру=0,3МПа по бульвару Автокразівському в м. Кременчуці. В точці приєднання передбачити встановлення відключаючого пристрою.

Електропостачання виконується після отримання технічних умов, які видаються приватним акціонерним товариством «Полтаваобленерго».

Зовнішнє пожежогасіння об'єкту здійснюється від пожежного гідранту, який розташований на закільцьованій водопровідній мережі, яка розташована по бульвару Автокразівському. Пожежний гідрант розташований на відстані 54 м від об'єкту проектування.

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.

							А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата			16

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.

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 тимчасової стоянки велосипедів, автостоянка, майданчик для збирання побутових відходів, створення тротуарів.

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 разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього.

15. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Термін реалізації детального плану від 1 до 3 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
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		17

- отримати дозвіл на будівельні роботи;
- ввести об'єкти в експлуатацію.

16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Завдання на розроблення детального плану території
2. Рішення сесії Кременчуцької міської ради від 25 червня 2020 р. Про внесення змін до рішення Кременчуцької міської ради від 23 квітня 2020 року «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука»
3. Ситуаційний план-схема району розміщення ПАТ ККУ «Кварц» з нанесеною санітарно-захисною зоною
4. Викопіювання із зонінгу м. Кременчук
5. Кваліфікаційний сертифікат

17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (розрахунковий строк 1-3 роки)

- Загальна площа земельної ділянки - 2000,00 м² (0,2 га).
- Кількість будівель і споруд на ділянці - один багатоквартирний житловий будинок з підземним паркінгом.
- Площа забудови багатоквартирного житлового будинку - 643,0 м².
- Площа мощення з асфальтобетонного покриття - 315,00 м²:
в тому числі - в межах земельної ділянки - 265,00 м²;
- за межами земельної ділянки - 150,00 м².
- Площа мощення тротуарною дрібно розмірною плиткою - 638,10 м²:
в тому числі - в межах земельної ділянки - 489,10 м²;
- за межами земельної ділянки - 149,10 м².
- Площа покриття із спец суміші - 82,90 м².
- Площа озеленення - 790,00 м²:
в тому числі - в межах земельної ділянки - 520,00 м²;
- за межами земельної ділянки - 270,00 м².
- Площа майданчиків на прибудинковій території багатоквартирного житлового будинку:
 - Площа майданчика для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку - 49,40 м²;
 - Площа майданчика для відпочинку дорослого населення - 12,40 м²;
 - Площа майданчика для тимчасової стоянки велосипедів - 5,20 м²;
 - Площа майданчика для занять фізкультурою - 16,20 м²;
 - Площа майданчика для збирання побутових відходів - 11,00 м².
- Поверховість житлового будинку – 3 поверхи.
- Загальна кількість квартир у будинку – 15:
в тому числі

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							18
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

- однокімнатних – 3 квартири;
- двокімнатних – 6 квартир;
- трикімнатних – 4 квартири;
- шестикімнатних – 2 квартири

11. Площа будинку – 2390,00 м².
12. Загальна площа квартир у будинку – 1408,40м².
13. Житлова площа квартир у будинку – 747,50м².
14. Площа літніх приміщень – 61,20 м².
15. Площа підземного паркінгу – 520,00 м².
16. Загальний будівельний об'єм будинку – 11581,00 м³:
в тому числі - нижче позначки ± 0.00 – 2250,50 м³;
- вище позначки ± 0.00 – 9330,50м³.
17. Клас наслідків (відповідальності) – СС2.
18. Ступінь вогнестійкості – II.
19. Граничний відсоток забудови земельної ділянки загальною площею 2000,00 м² становить – 32,15 %.

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		19