

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	6-7
4.3	Інженерне обладнання території.....	7
4.4	Транспорт	7
4.5	Озеленення і благоустрій	7
4.6	Планувальні обмеження	7-8
4.7	Загальні висновки	8
5	Розподіл території за функціональним використанням, розміщена на вільних територіях та структура забудови, яка пропонується	8-14
6	Характеристика видів використання території	14
7	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності	14-15
8	Переважаючі, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження	15-25
9	Житловий фонд та розселення	25
10	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів та автостоянок	25-26
11	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд	26
12	Інженерна підготовка та вертикальне планування території	26-27
12.1	Оцінка природних умов даної території	
12.2	Схема вертикального планування території	
13	Комплексний благоустрій та озеленення території	27
14	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	27
15	Заходи щодо реалізації детального плану	27-28
16	Перелік вихідних даних	28
17	Основні техніко-економічні показники детального плану території	28-32

						А-2020-ПЗ			
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата				
ГАП		Сазонов				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	32
Склав		Сазонов					ФОП «Кулініч К.О.»		

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Внесення змін до детального плану території центральної частини міста Кременчука Полтавської області розроблено ФОП Кулініч К.О. на підставі рішення XLIII сесії VII скликання Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», XLIV сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 25.06.2020 р. Про внесення змін до рішення Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», позачергової XLV сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 30.07.2020 р. Про доповнення до рішення сесії Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», XLVI сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 03.09.2020 р. Про доповнення до рішення сесії Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», 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».

Проектні рішення по внесенню змін до детального плану території центральної частини міста Кременчука виконано на основі матеріалів, які розроблені ДП УДНДІПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білокопя та матеріалів коригування детального плану території центральної частини міста Кременчука, які виконані ФОП Кулініч К.О. в 2020 р.

Детальним планом вирішуються наступні основні питання:

- уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану міста;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення окремих ділянок, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації окремих ділянок;
- уточнення ліній регулювання забудови (з урахуванням виконаних УДНДІПМ «Діпромiсто» робіт по уточненню червоних ліній по вул. Першотравневій, вул. Небесної Сотні та по вул. Івана Мазепи від вул. Перемоги до вул. Академіка Маслова);
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання окремих ділянок;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок, зміна цільового призначення 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.
- Уточнення та виправлення поверховості багатопверхового житлового будинку по вул. Івана Мазепи,7 згідно листа №28.01-37/066 від

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

09.04.2021 року управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області. Поверховість даного багатоповерхового житлового будинку складає дев'ять поверхів.

• При розробленні детального плану території враховано вимоги статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативні вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і 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 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 являє собою центральну частину міста та адміністративно належить до Автозаводського та Крюківського районів міста. Орієнтовна площа території, яка розглядається при коригуванні детального плану, складає 284 га. В межах детального плану центральної частини міста розташовані ділянки в які вносяться зміни, а саме :

- по бульвару Пушкіна та по вул. Першотравневій, 22-А (кадастровий номер: 5310436100:08:005:0781; 5310436100:08:005:0782);
- по вул. Перемоги, 34 (кадастровий номер: 5310436100:08:005:0836);
- на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова (кадастровий номер: 5310436100:08:005:0005);
- по вул. Софіївській, 15, 17, 19 (кадастровий номер: 5310436100:08:005:0885);
- по вул. Генерала Ірінєєва, 27/21 (кадастровий номер: 5310436100:08:002:0239)

м. Кременчук відноситься до I архітектурно-будівельного району згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

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

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		3

- нормативна глибина промерзання ґрунтів - 1,0 м.

Згідно ДБН В.2.6-31:2016 м. Кременчук відноситься до I температурної зони, опалювальний період становить не менше 3501 градусо-днів.

- вага снігового покриву – 1450 Па (145 кг/м²);
- вітровий тиск — 450 Па

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

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

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 парку (РЛП) «Кременчуцькі плавні» і «Кагамлицький», дві пам'ятки природи – комплексна «Міський сад» і геологічна – «Скеля – 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 організують 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 пришкільних 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 ділянок проектування та прилеглих до неї територій, головним чином, впливають рух автотранспорту по вулицях: вул. Першотравнева, вул. Івана Мазепи, вул. Перемоги, вул. Академіка Маслова, вул. Софіївська, вул. Генерала Іринєєва. Рух громадського транспорту, вантажного та приватного автотранспорту здійснюється по вулицям з асфальтовим покриттям вул.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		5

Першотравнева, вул. Івана Мазепи, вул. Перемоги, вул. Академіка Маслова, вул. Софіївська, вул. Генерала Ірінєєва .

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

4.2. Використання території, характеристика об'єктів

Територія по бульвару Пушкіна та по вул. Першотравневій, 22-А вільна від забудови. Територія складається із ділянок : ділянка площею 0,6222 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0782) з цільовим призначенням - 03.09 - для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ для закінчення будівництва комплексу громадських будівель та споруд (ТОВ «ЄВРОПАБУД»); ділянка площею 0,5666 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0781) з цільовим призначенням - 03.09 - для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ для закінчення будівництва комплексу громадських будівель та споруд (ТОВ «ЄВРОПАБУД»).

Ділянки вільні від забудови. В межах ділянок знаходяться інженерні мережі, а саме: мережі газопостачання, водопостачання, побутової каналізації, дощової каналізації.

Територія на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова складається із двох ділянок: перша ділянка знаходиться в оренді ТОВ «ЄВРОПАБУД» площею 0,1251 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0005) з цільовим призначенням - 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. На ділянці розташований фундамент, який підлягає демонтажу. Поруч з ділянкою проходять інженерні мережі. Друга ділянка по вул. Перемоги, 34 знаходиться в оренді ТОВ «ЄВРОПАБУД» площею 0,1355 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0836) з цільовим призначенням - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості для експлуатації та обслуговування гаражів. На ділянці знаходяться одноповерхові будівлі гаражів, руїна, які підлягають знесенню. Поруч з ділянкою проходять інженерні мережі.

Ділянка по вул. Софіївській знаходиться у власності громадянина Насадика Олександра Дмитровича, площею 0,266 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0885) з цільовим призначенням - 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). На земельній ділянці розташовані індивідуальні житлові будинки та господарські будівлі

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

за адресами вул. Софіївська, 15,17,19. Всі будівлі підлягають знесенню. Поруч з ділянкою проходять інженерні мережі.

Ділянка по вул. Генерала Іринєєва,27/21 знаходиться у власності громадянина Яровенко Віталія Олександровича площею 0,0416 га (кадастровий номер: 5310436100:08:002:0239) з цільовим призначенням: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). На земельній ділянці розташований індивідуальний житловий будинок, який підлягає знесенню. Поруч з ділянкою проходять інженерні мережі.

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

4.3. Інженерне обладнання території

Згідно матеріалів топографічних зйомок поруч з територіями проектування наявні інженерні мережі, що забезпечують стале функціонування об'єктів і територій .

4.4. Транспорт

В центральній частині міста існує розвинена транспортна мережа по якій здійснюється рух легкового та вантажного автотранспорту, рух пасажирського транспорту (тролейбус, автобус). До всіх ділянок, що розглядаються існують зручні підходи та під'їзди.

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);
- охоронні зони від автостоянок 10 – 15 м;
- земельні ділянки по вул. Перемоги,34 та на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова розташовані в історичному ареалі, в четвертій ділянці історичного ареалу (ІА.4) згідно історико-архітектурного опорного плану м. Кременчука Полтавської області (Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.11.2020 р. №2253 «Про

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

затвердження меж та режимів використання історичного ареалу м. Кременчук Полтавської області»):

ступінь допустимих перетворень на ділянці визначається як мінімальна. Існуюча забудова склалася, потенціал реконструкції території невеликий. Цінними в цій зоні є частково збережене історичне планування, історична забудова та цінний природний ландшафт. Тому в цій зоні повинна зберігатися існуюча пропорція забудови, існуюча щільність забудови.

Регулюється благоустрій вулиці Мазепи, впорядковуються огорожі садиб та ландшафтний дизайн вулиці. Забороняється знесення історичної забудови та обов'язково зберігаються всі фасади значних та рядових історичних будівель (п. 13.2.4 ДБН Б.2.2.-12:2019). Нове будівництво регламентується за розплануванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом споруди, зокрема:
- висота об'єктів нового будівництва обмежується на рівні граничної висоти забудови до 33 м від денної поверхні землі до початку карнизу (10 поверхів).

Дозволяється реконструкція існуючих будівель за умови, якщо вона не виходить за межі параметрів, визначених граничними для нового будівництва.

Можливе функціональне використання територій і споруд визначається генеральним планом та зонінг-планом населеного пункту.

- Планувальні обмеження згідно генерального плану міста та зонінг-плану .

4.7. Загальні висновки

Ділянки, що розглядаються в детальному плані центральної частини міста мають пропозиції по забудові згідно раніше виконаного проекту. Даним коригуванням детального плану центральної частини міста уточнюється планувальна структура окремих земельних ділянок з врахуванням пропозицій власників даних земельних ділянок.

Всі ділянки (окрім ділянки на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова) потребують зміни цільового призначення земельної ділянки.

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

На ділянці по бульвару Пушкіна та по вул. Першотравневій,22-А пропонується нове будівництво дев'яти секцій багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом.

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

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 ² на 1 житлову одиницю (квартиру)	Розрахункова кількість квартир	Розміри майданчика (розрахункові)	Розміри майданчика (проектні)
Ігровий для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	1,75	216	378,00	389,00
Для відпочинку дорослого населення*	0,50	216	108,00	150,00
Для занять фізкультурою*	0,50	216	108,00	330,00
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,25	216	54,00	54,00
Для збирання побутових відходів	0,18	216	38,88	40,00
Для вихову домашніх тварин	0,30	216	64,80	Згідно схеми розташування відповідних майданчиків

*Дані майданчики частково знаходяться на покрівлі, що експлуатується, прибудованих одноповерхових нежитлових приміщень.

Кількість мешканців житлового будинку прийнята із розрахунку дві особи на житлову одиницю (квартиру) $216 \text{ квартир} \cdot 2 = 432$ особи (згідно примітки 2 до таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019 - кількість мешканців житлового будинку комерційного житла рекомендується визначати згідно з кількістю житлових одиниць (квартир) або приймається згідно з демографічними розрахунками розміру (величини) домогосподарства та статистичних даних згідно із завданням на проектування).

Відповідно розмір земельної ділянки для розміщення житлових будинків становить $432 \cdot 12,0 = 5184$ м² (згідно таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019), що не перевищує площу земельної ділянки, яка відведена для розташування багатоквартирних житлових будинків на ділянці по бульвару Пушкіна та по вул. Першотравневій, 22-А.

Щільність населення складає 363 осіб/га.

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

Кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів складає:
 $216 \times 1,0 = 216$ машиномісць.

Розрахункова кількість машино-місць для тимчасового зберігання:

$$216 \times 0,15 = 32,40 = 32 \text{ місця}$$

Для постійного зберігання автомобілів мешканців проектних багатоквартирних житлових будинків передбачається влаштування підземного паркінгу (орієнтовна кількість машиномісць – 240). Для тимчасового зберігання автомобілів мешканців проектних житлових будинків передбачаються автостоянки вздовж вулиці Першотравневої та вулиці Театральної та частково в проектному підземному паркінгу.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Додатку Е.1 проєктовані багатоквартирні житлові будинки потрібно забезпечити належною кількістю місць у дошкільних та шкільних освітніх закладах.

Дошкільний навчальний заклад (вул. Академіка Маслова, 3) знаходиться на відстані 200 м від проектних житлових будинків. Нормативний показник радіусу обслуговування – 300 м.

Шкільний навчальний заклад (ліцей №4, вул. Першотравнева, 13) знаходиться на відстані 550 м від проектних житлових будинків та школа №20 (вул. Академіка Маслова, 12) на відстані 600 м. Нормативний показник радіусу обслуговування – 800 м.

На земельній ділянці на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова передбачається нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом.

Житловий будинок на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова розташовується з відступом від червоної лінії та розміщується по існуючій лінії забудови.

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 ² на 1 житлову одиницю (квартиру)	Розрахункова кількість квартир	Розміри майданчика (розрахункові)	Розміри майданчика (проектні)
Ігровий для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	1,75	24	42,00	60,00
Для відпочинку дорослого населення	0,50	24	12,00	12,00

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

Майданчик	Питомі розміри майданчику, м ² на 1 житлову одиницю (квартиру)	Розрахункова кількість квартир	Розміри майданчика (розрахункові)	Розміри майданчика (проектні)
Для занять фізкультурою	0,50	24	12,00	25,00
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,25	24	6,00	12,00
Для збирання побутових відходів	0,18	24	4,32	5,00
Для виходу домашніх тварин	0,30	24	7,20	Згідно схеми розташування відповідних майданчиків

Розміщення майданчиків - ігрового для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, озеленення передбачається на покрівлі одноповерхової стилізованої частини нежитлових приміщень.

Кількість мешканців житлового будинку прийнята із розрахунку дві особи на житлову одиницю (квартиру) $24 \text{ квартири} \times 2 = 48$ осіб (згідно примітки 2 до таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019 - кількість мешканців житлового будинку комерційного житла рекомендується визначати згідно з кількістю житлових одиниць (квартир) або приймається згідно з демографічними розрахунками розміру (величини) домогосподарства та статистичних даних згідно із завданням на проектування)).

Відповідно розмір земельної ділянки для розміщення житлового будинку становить $48 \times 12,2 = 585,6$ м² (згідно таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019), що не перевищує площу земельної ділянки, яка відведена для розташування багатоквартирного житлового будинку на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова.

Щільність населення складає 184 осіб/га.

Розрахункова кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів складає: $24 \times 1,0 = 24$ машиномісця.

Розрахункова кількість машиномісць для тимчасового зберігання:
 $24 \times 0,15 = 3,60 = 4$ місця

Для постійного зберігання автомобілів мешканців проектного житлового будинку передбачається влаштування підземного паркінгу (орієнтовна кількість машиномісць – 33). Для тимчасового зберігання автомобілів мешканців

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

проектного житлового будинку передбачається автостоянка на 4 машиномісця поблизу житлового будинку.

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.

Дошкільний навчальний заклад (вул. Софіївська,1) знаходиться на відстані 300 м від проєктного житлового будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 300 м.

Шкільний навчальний заклад (школа №20, вул. Академіка Маслова,12) знаходиться на відстані 430 м від проєктного житлового будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 800 м.

На ділянці по вул. Софіївській пропонується нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями.

Проєктом 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 ² на 1 житлову одиницю (квартиру)	Розрахункова кількість квартир	Розміри майданчика (розрахункові)	Розміри майданчика (проєктні)
Ігровий для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	1,75	72	126,00	128,80
Для відпочинку дорослого населення	0,50	72	36,00	45,70
Для занять фізкультурою	0,50	72	36,00	60,50
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,25	72	18,00	18,00
Для збирання побутових відходів	0,18	72	12,96	12,96
Для вихову домашніх тварин	0,30	72	21,60	Згідно схеми розташування відповідних майданчиків

Кількість мешканців житлового будинку прийнята із розрахунку дві особи на житлову одиницю (квартиру) 72 квартири*2=144 осіб (згідно примітки 2)

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

до таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019 - кількість мешканців житлового будинку комерційного житла рекомендується визначати згідно з кількістю житлових одиниць (квартир) або приймається згідно з демографічними розрахунками розміру (величини) домогосподарства та статистичних даних згідно із завданням на проектування)).

Відповідно розмір земельної ділянки для розміщення житлового будинку становить $144 \times 12,2 = 1756,8$ м² (згідно таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019), що не перевищує площу земельної ділянки, яка відведена для розташування багатоквартирного житлового будинку по вул. Софіївській.

Щільність населення складає 541 осіб/га (згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 щільність населення на 1 га території площі земельної ділянки прибудинкової території (нетто) може складати до 740 осіб/га).

Згідно табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019

Кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів складає:
 $72 \times 1,0 = 72$ машиномісця.

Розрахункова кількість машино-місць для тимчасового зберігання:
 $72 \times 0,15 = 10,8 = 11$ місць

Для постійного зберігання автомобілів мешканців проектного житлового будинку передбачається використання існуючої автостоянки на перехресті вулиць Гоголя та Академіка Маслова (відстань 160 м). Для тимчасового зберігання автомобілів мешканців проектного житлового будинку передбачається автостоянка поблизу житлового будинку.

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.

Дошкільний навчальний заклад (вул. Софіївська,1) знаходиться на відстані 270 м від проектного житлового будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 300 м.

Шкільний навчальний заклад (школа №20, вул. Академіка Маслова,12) знаходиться на відстані 770 м від проектного житлового будинку. Нормативний показник радіусу обслуговування – 800 м.

На ділянці по вул. Генерала Ірінєєва, 27/21 пропонується нове будівництво одноповерхової зблокованої будівлі гаражу з окремими відділеннями для мототранспорту, автотранспорту та підсобним приміщенням.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

На територіях, які розглядаються в рамках внесення змін до детального плану центральної частини міста Кременчука, можна виділити наступні основні види використання території:

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

1. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.
2. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.
3. Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

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:

- 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

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

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. Кременчука та схеми зонування м. Кременчука, вказані території відносяться до:

- 1) Ділянка по вул. Першотравневій, 22-А та по бульвару Пушкіну – зона ПЖ-4-2 (зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (12-16 поверхів)),

ПГ - зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення

- 2) Ділянка по вул. Перемоги, 34 – зона Ж-3 (зона багатоквартирної забудови 2-4 поверхів).

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):
окремі багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);

- 3) Ділянка на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова – зона Ж-3 (зона багатоквартирної забудови 2-4 поверхів).

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):
окремі багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);

- 4) Ділянка по вул. Софіївській – ПЖ-4 (зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5-9 поверхів)).

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

5) Ділянка по вул. Генерала Іринєєва, 27/21 – Ж-2 (зона блокованої забудови)

Супутні види використання:

1. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
2. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах ділянок без порушення принципів добросусідства);

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 рамкових показників. Ці показники стосовно визначених детальним планом ділянок можуть бути представлені у вигляді таблиці 1.

Таблиця 1

Види обмежень та їх обґрунтування

Види обмежень	Обґрунтування обмежень
<p>Правові обмеження</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>Земельний кодекс України, ст. 20, ст. 141, ст. 211.</p> <p>Кодекс про адміністративні порушення, ст. 53.</p>
<p>Екологічні обмеження</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>Земельний кодекс України, ст. 168.</p> <p>Закон України «Про охорону земель», ст. 46.</p>
<p>Спеціальні обмеження</p> <p>Встановлюється право третіх</p>	<p>Земельний</p>

осіб на використання земельної ділянки для прокладання та ремонту інженерних мереж

кодекс України, ст. 99, пункти в, г, д

Додаток

до Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень (пункт 3 розділу I)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ _____

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

№ _____

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (проект)

Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на земельних ділянках по вул. Першотравневій, 22-А та по бульвару Пушкіна

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. **Нове будівництво, Полтавська область, м. Кременчук, вул. Першотравнева, 22-А, бульвар Пушкіна;**

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. **ТОВ «ЄВРОПАБУД», м. Кременчук, _____ -**

(інформація про замовника)

3. **Цільове призначення земельних ділянок загальною площею 1,1888 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0782; 5310436100:08:005:0781) – 02.10. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.**

Функціональне призначення: зона ПЖ-4-2 (зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (12-16 поверхів)), ПГ - зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення згідно документу: План зонування території м. Кременчука та проекту коригування генерального плану м. Кременчука

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Вид використання земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

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

Земельні ділянки в користуванні замовника відповідно до договору оренди землі від 08.11.2018 р., укладеним терміном на два роки, , додаткової угоди №2 від 22.11.2019 р., витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

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.); внесення змін до детального плану території центральної частини міста Кременчука Полтавської області

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки

містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 39,0 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 35 % (згідно таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019) та до 70 % (прим.3 табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. 450 осіб/га
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. **частина об'єктів з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями розташовуються з відступом від червоної лінії забудови (6,0 м) та частина об'єктів з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями розташовуються по червоній лінії (вул. Першотравнева), і з відступом від червоної лінії забудови (1,3 м) по вул. Театральній (п.6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019) , до існуючих будинків та споруд не менше 6 метрів**
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. **Обмеження відсутні**
(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів,
зони регулювання забудови, зони охорнюваного 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 згідно норм,**
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується,

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

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
(пункт 3 розділу I)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ _____
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)
N _____

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (проект)

**Нове будівництво заблокованої будівлі гаражу по вул. Генерала Ірінєєва, 27/21 в м. Кременчуці
Полтавської області**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. **Нове будівництво , Полтавська область, м. Кременчук, вул. Генерала Ірінєєва, 27/21;**
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. **ФО-П Яровенко В.О., м. Кременчук, _____ -**
(інформація про замовника)
3. **Цільове призначення земельної ділянки площею 0,0416 га (кадастровий номер 5310436100:08:002:0239) – 12.11. Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу**

Функціональне призначення: Ж-2 (зона блокованої забудови), супутні види використання: гаражі, вбудовані в житлові будинки; окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах ділянок без порушення принципів добросусідства) згідно документу: План зонування території м. Кременчука та проекту коригування генерального плану м. Кременчука;

Категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Вид використання земельної ділянки: для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу

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

Земельна ділянка в користуванні замовника відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки від 24.05.2018 р., витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

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.); внесення змін до детального плану території центральної частини міста Кременчука Полтавської області

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки

містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 15,0 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 50 %
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. -----
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. **об'єкт розташовується з відступом від червоної лінії регулювання забудови , до існуючих будинків та споруд не менше 6 метрів**
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. **Обмеження відсутні**
(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 згідно норм,**
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		20

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(підпис)

(П. І. Б.)

Додаток
до Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень
(пункт 3 розділу I)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ _____
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)
N _____

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (проект)

**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими
нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом
на розі вул. Івана Мазепи та Академіка Маслова**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

**1. Нове будівництво, Полтавська область, м. Кременчук, на розі вул. Івана Мазепи та
Академіка Маслова**

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «ЄВРОПАБУД», м. Кременчук,

(інформація про замовника)

**3. Цільове призначення земельних ділянок загальною площею 0,2606 га (кадастровий
номер 5310436100:08:005:0005; 5310436100:08:005:0836) – 02.10. Для будівництва і
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної
та ринкової інфраструктури.**

**Функціональне призначення: зона Ж-3 (зона багатоквартирної забудови 2-4 поверхів).
Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження): окремі
багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків
або детального плану території) згідно документу: План зонування території м.
Кременчука та проекту коригування генерального плану м. Кременчука**

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		21

Вид використання земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Земельні ділянки в користуванні замовника відповідно до договору оренди землі від 28.07.2020 р., укладеним терміном на п'ятнадцять років, договору купівлі-продажу, витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

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.); внесення змін до детального плану території центральної частини міста Кременчука Полтавської області

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки

містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

- 1. 33,0 м (Відповідно до історико-архітектурного опорного плану м. Кременчука (затверджений рішенням сесії Кременчуцької міської ради в 2020 році), земельна ділянка розташована в історичному ареалі, в четвертій ділянці історичного ареалу (ІА.4)**
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
- 2. 35 % (згідно таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019) та до 70 % (прим.3 табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)**
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
- 3. 450 осіб/га**
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
- 4. об'єкт з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями розташовується з відступом від червоної лінії забудови (1,2 м) по вул. Академіка Маслова, і з відступом від червоної лінії забудови (1,9 м) по вул. Івана Мазепи (п.6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019), до існуючих будинків та споруд не менше 6 метрів**
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
- 5. земельна ділянка розташована в історичному ареалі, в четвертій ділянці історичного ареалу (ІА.4), діють обмеження згідно загального режиму використання територій історичного ареалу, який визначений в історико-архітектурному опорному плані м. Кременчука (затверджений рішенням сесії Кременчуцької міської ради в 2020 році)**
(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		22

культурного шару,
в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду,
прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

б. охоронні зони згідно норм,

(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
(пункт 3 розділу I)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ _____
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)
N _____

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва (проект)

«Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями по вул. Софіївській в м. Кременчуці Полтавської області

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

- Нове будівництво , Полтавська область, м. Кременчук, вул. Софіївська;**
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
- Громадянин Насадик Олександр Дмитрович, м. Кременчук**
(інформація про замовника)
- Цільове призначення земельної ділянки площею 0,2660 га (кадастровий номер 5310436100:08:005:0885) – 02.10. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.**

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		23

Функціональне призначення: ПЖ-4 (зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5-9 поверхів)) згідно документу: План зонування території м. Кременчука та проекту коригування генерального плану м. Кременчука.

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Вид використання земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Земельна ділянка в користуванні замовника відповідно до договору оренди землі від _____ 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.); внесення змін до детального плану території центральної частини міста Кременчука Полтавської області

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки

містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 40,0 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 35 %
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. 450 осіб/га (згідно п.6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019) та до 740 осіб/га (згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019)
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. червоні лінії забудови не встановлені, до існуючих будинків та споруд не менше 6 метрів
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Обмеження відсутні
(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-

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		24

заповідного фонду,

прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. охоронні зони згідно норм,

(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.)

9. Житловий фонд та розселення

В межах територій проектування по вул. Софіївській, 15,17,19 та по вул. Генерала Іринєєва,27/21 існує індивідуальна житлова забудова, що підлягає знесенню.

На територіях, що прилягають до проектних земельних ділянок, існує сформована житлова забудова.

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

Мережа вулиць і доріг, що оточують території, які розглядаються в межах детального плану, 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.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		25

11. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Об'єкти по вул. Першотравневій,22-А та по бульвару Пушкіна підключаються до мереж водопостачання, каналізування, електропостачання, газопостачання та передбачається перенесення існуючих мереж електропостачання, газопостачання, каналізації згідно технічних умов, які будуть надані відповідними службами.

Об'єкт по вул. Софіївській підключається до мереж водопостачання, каналізування, електропостачання, газопостачання згідно технічних умов, які будуть надані відповідними службами.

Об'єкт на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова підключається до мереж водопостачання, каналізування, електропостачання, газопостачання згідно технічних умов, які будуть надані відповідними службами.

Об'єкт по вул. Генерала Іринєєва,27/21 підключається до мереж водопостачання, каналізування, електропостачання згідно технічних умов, які будуть надані відповідними службами.

Енергозбереження.

До енергозберігаючих заходів, що використовуються при проектуванні даних об'єктів, 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 територій 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.

						A-2020-ПЗ	Аркуш
							26
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

13. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Благоустрій територій, які розглядаються в межах детального плану передбачає влаштування покриття бетонною плиткою проїздів та майданчиків для функціонування об'єктів, озеленення території, освітлення, влаштування малих архітектурних форм., влаштування майданчиків контейнерів для сміття.

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 7 років (в частині ділянок, які розглядаються в межах внесення змін до детального плану території центральної частини міста).

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 проектноі території;
- розробити та погодити проектну документацію,
- отримати дозвіл на будівельні роботи;
- ввести об'єкти в експлуатацію.

						А-2020-ПЗ	Аркуш
							27
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		

16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Завдання на розроблення детального плану території

2. Рішення XLIII сесії VII скликання Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», XLIV сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 25.06.2020 р. Про внесення змін до рішення Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», позачергової XLV сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 30.07.2020 р. Про доповнення до рішення сесії Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука», XLVI сесії Кременчуцької міської ради VII скликання від 03.09.2020 р. Про доповнення до рішення сесії Кременчуцької міської ради від 23.04.2020 р. «Про початок роботи по розробці містобудівної документації міста Кременчука»

3. Виколювання із зонінгу міста Кременчука

4. Договори оренди земельних ділянок

5. Кваліфікаційний сертифікат

17. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Загальні техніко-економічні показники детального плану території центральної частини міста наведені у відповідному проекті, який виконаний ДП УДНДІПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя. Нижче наведено техніко-економічні показники по ділянках, які розглядаються в межах внесення змін до детального плану території центральної частини міста.

Ділянки по вул. Першотравневій,22-А та по бульвару Пушкіна
(Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом)

<i>№ п/п</i>	<i>Найменування</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан</i>	<i>Розрахунковий строк від 1 до 7 років</i>
1	Територія ділянки	м ²	11888,0	11888,0

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		28

2	Площа забудови житловими будинками Відсоток забудови земельної ділянки	м ²	0	3900,00 (32,8%)
3	Загальна площа забудови, в тому числі одноповерхові стилізовані частини та підземний паркінг Відсоток забудови земельної ділянки (прим. 3 табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)	м ²	0	7800,00 (65,6 %)
4	Поверховість	пов.	-	10
5	Кількість квартир	квартира	0	216
6	Загальна площа квартир	м ²	0	21900,00
7	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	м ²	0	3300,00
8	Загальна площа підземного паркінга	м ²	0	6200,0
9	Площа мощення (покриття бетонною плиткою), проїзди, тротуари, майданчики, всього: в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки	м ²	2291,0	9491,0 6596,0 2895,0
10	Озеленення, всього: в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки	м ²	9597,0	1919,0 1204,0 715,0

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		29

Ділянка на розі вул. Івана Мазепи та вул. Академіка Маслова
(Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом)

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Існуючий стан	Розрахунковий строк від 1 до 3 років
1	Територія ділянки	м ²	2606	2606
2	Площа забудови житлового будинку	м ²	0	450,00
	Відсоток забудови земельної ділянки			(17,3%)
3	Загальна площа забудови, в тому числі одноповерхова стилобатна частина та підземний паркінг	м ²	0	1360,00
	Відсоток забудови земельної ділянки (прим. 3 табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)			(52,19 %)
4	Загальна площа квартир у будинку	м ²	0	3100,0
5	Кількість квартир у будинку	квартира	0	24
6	Поверховість	м	-	9
7	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	м ²	0	940,00
8	Кількість машиномісць в паркінгу	місць	0	33
9	Площа забудови підземного паркінгу	м ²	0	725,0
10	Площа мощення (покриття бетонною плиткою), проїзди, тротуари, майданчики, всього: в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки	м ²	0	1266,22
				1132,50
				133,72

Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата

А-2020-ПЗ

Аркуш

30

11	Озеленення всього: в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки	м ²	0	698,70 658,30 40,40
----	---	----------------	---	---------------------------

Ділянка по вул. Софіївській
(Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями)

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Існуючий стан	Розрахунковий строк від 1 до 3 років
1	Територія ділянки	м ²	2660,00	2660,00
2	Площа забудови	м ²	391,0	930,0
3	Загальна площа квартир у будинку	м ²	0	4552,80
4	Кількість квартир у будинку	штук	0	72
5	Поверховість	м	1	9
6	Відсоток забудови земельної ділянки	%	14,70	34,96
7	Площа вбудованих нежитлових приміщень	м ²	0	1165,00
8	Площа мощення (покриття бетонною плиткою), всього: в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки	м ²	0	755,00 465,00 290,00
9	Площа мощення з асфальтобетонного покриття, всього: в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки		200	710,00 632,00 78,00
10	Озеленення, всього в тому числі - в межах земельної ділянки - за межами земельної ділянки	м ²	2069,0	459,00 398,00 61,00

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		31

Ділянка по вул. Генерала Ірінєєва, 27/21

(Нове будівництво заблокованої будівлі гаражу)

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Існуючий стан	Розрахунковий строк від 1 до 3 років
1	Територія ділянки	м ²	0,0416	0,0416
2	Площа забудови	м ²	52,0	84,0
3	Поверховість	м	1	1
4	Відсоток забудови земельної ділянки	%	12,5	20,2
5	Площа вимощення	м ²	21	41
6	Площа проїздів та автостоянки	м ²	50,0	174,0
7	Озеленення	м ²	293,0	117,0

						А-2020-ПЗ	Аркуш
Змін.	Кіл.	Аркуш	Док.	Підпис	Дата		32