

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ “ДІПРОМІСТО” ІМЕНІ Ю.М.БІЛОКОНЯ

Архівний № 91380

ЧЕРКАСИ

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ НАБЕРЕЖНОГО КВАРТАЛУ ПО ВУЛИЦІ ГАГАРИНА В МІСТІ ЧЕРКАСИ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Київ – 2016 р.



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ “ДІПРОМІСТО” ІМЕНІ Ю.М.БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.
Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.
Проведення робіт із землеустрою – Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.
Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008
Регістраційний номер:
01.467.804

Прим. №

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ НАБЕРЕЖНОГО КВАРТАЛУ ПО ВУЛИЦІ ГАГАРИНА В МІСТІ ЧЕРКАСИ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

**Замовник: Департамент архітектури, містобудування та
інспектування Черкаської міської ради
Договір №554-09-1-2016 від 02.03.2016**

Директор

І.Шпилевський

Заступник директора, нач. ІПВ

О Головань

Начальник АПУ

В.Токар

Начальник АПМ-3

М. Маслова

ГАП

Г.Айлікова

Начальник НМЗМП

А.Економов

Київ - 2016 р.

Склад проекту

№ п/п	Найменування матеріалів	Масштаб	№ Арх
1	2	3	4
I. Графічні матеріали (в складі пояснювальної записки)			
1.	Схема розташування території у планувальній структурі міста	б\м	
2.	План існуючого використання території. Схема планувальних обмежень	1:1000	
3.	Проектний план. Схема планувальних обмежень	1:1000	
4.	План червоних ліній	1:1000	
5.	Креслення поперечних профілів вулиць	1:200	
II. Текстові матеріали			
1.	Пояснювальна записка	книга	91380

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ	9
1.1. ОПИС ПРИРОДНИХ УМОВ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТЕРИТОРІЇ.....	9
1.1.1. Природні умови	9
1.1.2. Клімат	9
1.1.3. Інженерно-геологічні умови освоєння території. Ґрунти	10
1.1.4. Екологічні впливи	11
1.2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ.....	11
1.2.1. Аналіз містобудівної ситуації.....	11
1.2.2. Оцінка існуючої ситуації	13
1.2.3. Сучасне використання території ділянки ДПТ	13
1.2.4. Стан навколишнього середовища та екологічна ситуація.....	14
1.2.5. Планувальні обмеження.....	14
2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ	15
2.1. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	15
2.1.1. Розподіл території за функціональним призначенням.....	15
2.1.2. Характеристика видів використання території	15
2.1.3. Встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності.....	16
2.1.4. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження.....	16
2.1.5. Основні принципи планувальної організації території.....	18
2.1.6. Житловий фонд та розселення	18
2.1.7. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування	20
2.1.8. Озеленення території	22
2.1.9. Існуючий та перспективний розподіл території.....	22
2.1.10. Вулично-дорожня мережа.....	22
2.1.11. Комплексний благоустрій та озеленення території.....	23
2.1.12. Еколого-містобудівні заходи щодо поліпшення навколишнього середовища ...	23
2.2.1. Транспорт	24
2.2.2. Водопостачання і каналізація	25
2.2.3. Теплопостачання	27
2.2.4. Газопостачання	27
2.2.5. Електропостачання	28
2.2.6. Інженерна підготовка та захист території.....	30
3. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ	33
4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	33
5. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ.....	36
6. ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ	39

ВСТУП

Робота «Внесення змін до детального плану території набережного кварталу по вулиці Гагаріна в місті Черкаси» розроблена ДП Український державний науково – дослідний інститут проектування міст „Діпромiсто” імені Ю.М.Білоконя на замовлення Департаменту архітектури, містобудування та інспектування Черкаської міської ради відповідно до договору №554-09-1-2016 від 02.03.2016 року та завдання на проектування. Інвестором даного проекту виступає ФОП Мушієк Світлана Іванівна.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України в галузі містобудування та державних будівельних норм:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI;

- Земельного Кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768 – III;

- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;

- «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затвержені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173;

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Виконання даної роботи пов'язане з тим, що на початку 2015 року інститутом «Діпромiсто» була виконана робота «Детальний план території набережного кварталу по вулиці Гагаріна в місті Черкаси», яка з ряду об'єктивних та суб'єктивних причин не була затверджена і потребує внесення змін. Сьогодні у ділянки, на яку виконується ДПТ, змінився інвестор і, відповідно, змінилися вимоги до забудови та іншого використання території ділянки, тобто змінилися вихідні дані. Зокрема, запропоновано переглянути параметри секцій, які пропонується розмістити на вказаній ділянці.

Межа детального плану, в порівнянні з попередньою роботою, не змінюється. У відповідності до завдання, в даній роботі розглядається територія, яка розташована в районі набережної між вулицями Гагаріна та Героїв Дніпра.

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Мета розроблення детального плану – надання пропозицій щодо формування планувальної організації території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території району проектування, встановлення червоних ліній, обсягів житлового та інших видів будівництва на території проектування, визначення напрямів, черговості та обсягів будівництва, забезпечення екологічної безпеки, комплексного благоустрою та озеленення.

Виконання детального плану території саме цієї частини міста обумовлено тим, що сьогодні в місті є потреба в об'єктах житлового будівництва, особливо привабливим є район набережної міста Черкаси.

В даній роботі розглядається можливість розміщення на вказаній ділянці, в зоні забудови, що вже частково склалася, нових житлових будинків та об'єктів обслуговування, а також формування та благоустрій території в межах детального плану.

Відповідно до завдання, схеми інженерних мереж, споруд та використання підземного простору, схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту не виконуються.

В пояснювальній записці наведено повний текст з внесеними змінами.

При виконанні роботи були використані такі містобудівні та проектні матеріали:

- «м.Черкаси. Генеральний план» (УДНДПМ «Діпромісто», м. Київ, 2009 р.);
- «ГЕО Черкаси-ІІ. Концепція розвитку міста.», (УДНДПМ «Діпромісто», м. Київ, 1992 р.);
- Містобудівні обґрунтування розміщення окремих об'єктів на території Митниці, виконані на протязі 2009-2014 років інститутом «Діпромісто» та іншими проектними інститутами
- Проекти забудови районів «Митниця І» та «Митниця ІІ», (ЗАТ «Черкасицивільпромбуд», 1987 рік).
- «Детальний план території набережного кварталу по вулиці Гагаріна в місті Черкаси» ДП УДНДПМ «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя, м. Київ, 2015 р.);
- Інвестиційні наміри забудовника.
- Випокіювання з кадастрового плану міста.
- Топогеодезична основа (у електронному вигляді) М 1:1000 із відображеними межами ДПТ.
- Містобудівний розрахунок «Будівництво багатоквартирного житлового будинку № 2 з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Гагаріна в м. Черкаси» (ТОВ «ЛіберЛТД», 2015);
- Містобудівний розрахунок «Будівництво багатоквартирного житлового будинку № 3 з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Гагаріна в м. Черкаси» (ТОВ «ЛіберЛТД», 2015);
- Містобудівний розрахунок «Будівництво багатоквартирного житлового будинку № 4 з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Гагаріна в м. Черкаси» (ТОВ «ЛіберЛТД», 2015);

Детальний план території після затвердження є основою для визначення вихідних даних для розроблення проекту забудови; розміщення об'єктів будівництва; визначення містобудівних умов і обмежень; проектування будинків і споруд; проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території; проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж, розроблення проектів землеустрою, тощо.

Реалізація рішень ДПТ здійснюється у відповідності до чинного законодавства.

Розрахунки детального плану виконані на 1 етап 3-7 років із урахуванням інвестиційних намірів забудовника.

Проект розроблений в архітектурно – планувальній майстерні № 3 (начальник – М. Маслова), за участю спеціалістів інженерно-планувального відділу (начальник – О.Головань), та сектору транспортних мереж (начальник Д. Жуков), авторським колективом у складі:

Архітектурно-планувальна частина

Головний архітектор проекту, к.т.н.	Г. Айлікова
Керівник групи	Ю. Толмачова
Провідний архітектор	Г. Тугай
Провідний архітектор	О. Веремійченко
Архітектор	Л.Айлікова

Економічна частина

Учений секретар інституту, к.г.н.	О. Сивак
Керівник групи	Г. Нестеренко
Інженер	О. Золотаревич
Науковий співробітник	П. Остапенко

Водопостачання, каналізація

Головний фахівець	В. Ліговська
-------------------	--------------

Газопостачання, тепlopостачання

Керівник групи	О. Срібний
Провідний інженер	М. Лопатюк

Електропостачання

Провідний інженер	Г. Малюк
-------------------	----------

Транспортне забезпечення

Начальник транспортного відділу	Д. Жуков
Керівник групи	Л. Беляновська
Керівник групи	О. Шаповалов

**Природно-ресурсний потенціал, охорона навколишнього
середовища**

Керівник групи

Н. Кравченко

Інженерна підготовка території, вертикальне планування

Головний фахівець

Л.Безкоровайна

Керівник групи

О.Геращенко

1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

1.1. ОПИС ПРИРОДНИХ УМОВ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1. Природні умови

Ділянка проектування в фізико-географічному відношенні розташована в межах Правобережного Придніпров'я на березі Кременчуцького водосховища і представлена надзапальною терасою Дніпра.

Абсолютні відмітки поверхні становлять 86-87 м, з невеликим ухилом (1-1,5%) до Дніпра.

1.1.2. Клімат

Територія розташована в регіоні південної лісостепової зони з помірно континентальним кліматом з характерними теплим літом та м'якою з частими відлигами зимою.

Коротка характеристика кліматичних факторів, необхідних для врахування при планувально-містобудівній організації території, наведена нижче за середніми даними багаторічних спостережень на МС Черкаси (абс. відм. 110 м):

<i>Показник</i>	<i>Цифрове значення</i>
Температура повітря	8.1°- 8.3°
Абсолютна температура	максимальна 40°
- /- температура	мінімальна мінус 35°
Глибина промерзання ґрунту середня/максимальна	0.7м / 1.2 м
Тривалість безморозного періоду	151 день
Розрахункові температури: - найбільш холодної 5-денки - опалювального періоду - тривалість його	мінус 21° мінус 1.2 ° 183 доби
Відносна вологість	75%
Кількість опадів: в тому числі, за теплий період	486-512 мм 329-346мм (68%)
Висота снігового покриву сер./макс	18см / 38 см
Швидкість вітру	3.5 м/с
Домінуючі вітри та їх повторюваність	ПнЗх - 18.7 % Пд - 14.2 % ПдЗх - 15.2 %

Швидкості вітру, можливі:	
- щорічно	20 м/с
- 1 раз за 5-10 років	24- 25 м/с
- - / - 15-20 років	26 м/с
Несприятливі атмосферні явища - середня/найбільша кількість днів з:	
туманами	36 / 81
заметілями	11 / 50
грозами	29 / -

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів та згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 “Будівельна кліматологія”) територія віднесена до І архітектурно-будівельного району (Північно-Західний).

Близькість водосховища впливає на формування специфічних метеорологічних умов території: з одного боку - покращує її мікроклімат, з іншого – сприяє формуванню несприятливих умов розсіювання викидів в атмосферу.

Згідно з районуванням України по потенціалу забруднення повітря викидами в атмосферу територія міста має підвищений природний потенціал забруднення атмосферного повітря і характеризується мало сприятливими умовами розсіювання викидів в атмосферу.

1.1.3. Інженерно-геологічні умови освоєння території. Ґрунти

Ділянка проектування розташована в зоні відносно сприятливих ***інженерно-геологічних умов освоєння.***

Геолітологічна основа представлена переважно намівними ґрунтами. За даними інженерних служб міста рівень стояння ґрунтових вод на ділянці становить 80,5 +1,0м, тобто глибина залягання ґрунтових вод не перевищує 5 м від поверхні (без урахування сезонних коливань рівнів).

Територія знаходиться поза межами зони сейсмічної небезпеки (згідно карт ОСР-2004-А, В В.1.1-12:2006).

Таким чином, територія детального планування характеризується порівняно нескладними інженерно-геологічними умовами і при освоєнні потребує раціонального водовідведення поверхневих стоків та упередження процесів можливого сезонного підтоплення території (див. “Інженерна підготовка території”).

Територія складена намівними піщаними та глинисто-піщаними ***ґрунтами*** – від пісків слабогумусованих до дернових з різним ступенем розвинутості гумусового горизонту. Рівень родючості через низький вміст гумусу цих ґрунтів низький, а легкий механічний склад субстрату, потребує закріплення зеленими насадженнями. Для ефективного використання ґрунти потребують мінерального та органічного живлення, інколи - штучного зволоження.

1.1.4. Екологічні впливи

Територія детального планування розташована поза межами зон суттєвих екологічних впливів на навколишнє середовище. До того ж в межах проектної території не передбачається розташування екологічно небезпечних об'єктів.

Як планувальні обмеження від доріг прийняті санітарно-гігієнічні розриви та містобудівне облаштування прилеглих смуг відповідно ДСП 173-96 (п.5.25, 5.26, 8.40-8.43); в якості планувальних рекомендуються протишумові заходи: організація комунальних зон на прилеглих ділянках, озеленення, застосування протишумових вікон, конструкцій, тощо.

При наявності існуючої АЗС протипожежна відстань від неї та санітарний розрив до житлової забудови прийнято відповідно 25 м та 50 м згідно ДБН 360-92** , табл.7.9* , п.7.62*.

Джерелом можливого механічного локального забруднення ґрунтів та території може бути недосконала система збору комунальних та побутових відходів.

Джерелом можливого механічного локального забруднення ґрунтів та території може бути недосконала система збору комунальних та побутових відходів.

Джерела фізичних впливів на навколишнє середовище - техногенні джерела радіаційного та об'єкти електромагнітного забруднення - відсутні. Природна радіоактивність середовища не перевищує допустимих значень.

1.2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

1.2.1. Аналіз містобудівної ситуації

Місто Черкаси – адміністративний, культурний, діловий та промисловий центр однойменної області, розташоване на березі Кременчуцького водосховища майже в геометричному центрі України. Відстань від Києва до Черкас становить близько 190 км.

Чисельність населення міста в 2015 році становила 284,2 тис. осіб.

Місто займає вигідне положення на перетині важливих транспортних комунікацій, які забезпечують зручні зв'язки Черкас з головними промисловими центрами західної, центральної та східної частини України – Києвом, Харковом, Полтавою, Кременчуком, Дніпропетровськом, Дніпродзержинськом, Миколаєвом, Одесою, Кіровоградом, Житомиром, Луцьком, Рівним та ін.

Транспортні зв'язки міста з обласним центром, столицею держави та іншими населеними пунктами України, іншими країнами здійснюються автомобільним, залізничним та, частково, водним транспортом.

Через місто проходить національна автомобільна дорога Н-16 Золотоноша–Черкаси–Сміла–Умань, яка забезпечує головні транспортні зв'язки міста із зовнішньою автомобільною мережею України.

Крім того, до міста підходять:

1. Автомобільні дороги державного значення:

- національні - Н-01 Київ - Знам'янка та Н-08 Бориспіль-Дніпропетровськ-Запоріжжя (через Кременчук);
- регіональна дорога - Р-10 Канів-Чигирин-Кременчук (з під'їздом до с.Суботів);

2. Автомобільні дороги місцевого значення.

Територіальні автодороги:

Т-24-01 Городище-Шпола-Новоукраїнка-Бобринець-Устинівка;

Т-24-03 Орадівка-Христинівка-Жашків-Корсунь-Шевченківський-Мошни; Т-24-08 Шевченкове-Городище-до а/д Н-16;

Т-24-02 Суботів-Медведівка-Кам'янка;

Т-24-09 а/д М-03-Драбів-Золотоноша;

3. Ряд обласних та районних доріг.

Місто Черкаси обслуговує одноколійна не електрифікована залізнична лінія Золотоноша - Черкаси - Сміла, яка функціонально є залізничним перемиканням між напруженими залізничними напрямками Київ - Гребінка-Полтава і Миронівка - Т.Шевченка - Знам'янка.

У південно-східній частині міста розташовано КП „Аеропорт Черкаси».

Господарський комплекс міста багатогалузевий. Структуру економіки формують такі галузі: промисловість, будівництво, зовнішній транспорт, сфера послуг. Структура промисловості охоплює базові галузі: машинобудування, приладобудування та металообробку, хімічну та нафтохімічну, харчову, легку та промисловість будівельних матеріалів.

Черкаси – значний культурний центр, який обслуговує не лише населення самого міста, а і прилеглі населені пункти Черкаського, Смілянського та Золотоніського районів.

Територія міста примикає до Кременчуцького водосховища і розчленована системою магістральних вулиць, залізницею, зеленими насадженнями та складним рельєфом зі сторони водосховища.

Основними планувальними осями міста є Кременчуцьке водосховище та міські магістралі, що мають вихід на Київський, Канівський, Чигиринський та Дніпропетровський напрямки.

На території міста можна виділити декілька великих планувальних утворень, які досить суттєво відрізняються між собою характером забудови та функціональним зонуванням території.

Житлова забудова міста представлена кварталами 9-14-поверхової, 5-ти поверхової садибної та змішаної забудови.

Багатоквартирна багатопверхова забудова 9-14 поверхів, в основному, сконцентрована в центральній частині міста, в районі «Перемога» на південному заході, на намивних територіях району «Митниця» та вздовж вулиці Героїв Сталінграду, в районі площі 700-річчя Черкас. Кwartали 5-поверхової та змішаної забудови знаходяться в районі вулиць Смілянська, Орджонікідзе, Калініна, Ватутіна, Громова, Петровського, Ільїна, Добровольського, Чайковського, Енгельса, окремі 3-5 поверхові будинки дисперсно вкраплені в квартали садибної забудови.

Одноквартирна садибна забудова знаходиться як на периферії міста (райони Соснівки, Дахнівка, південно-східний район), так і в центральній нагірній частині міста, між вулицями Гагаріна, пров. Котовського, вул.Котовського, Лісовою просікою, вул.Пальохи.

Центр міста лінійний і займає значну площу. Підцентри обслуговування знаходяться, практично, у всіх районах міста.

Великі промислові підприємства всіх галузей та супутні їм виробництва, в основному, сконцентровані поза межами сельбищної забудови в чотирьох промислових районах міста: Східному, Південному, Центральному, Західному.

Місто має розгалужену систему зелених насаджень, забезпечене інженерними мережами.

1.2.2. Оцінка існуючої ситуації

Ділянка детального плану території знаходиться в центральній частині міста на намивних територіях мікрорайону Митниця і безпосередньо прилягає до вулиці Гагаріна. Загальна площа в межах ДПТ становить 5,7 га.

Ділянка трохи видовжена з заходу на схід і має форму неправильного багатокутника.

Відповідно до містобудівної документації («м.Черкаси. Генеральний план») ділянка є частиною житлового комплексу Митниця, розташована в кварталі багатоповерхової багатоквартирної забудови, на частині території якої передбачалося розміщення багатоповерхових гаражів та об'єктів громадського призначення.

Шкільні та дошкільні заклади знаходяться поблизу ділянки ДПТ. Транспортне сполучення ділянки з центром, промисловою зоною, іншими кварталами міста здійснюється по вулиці Гагаріна.

Частина ділянки на території ДПТ знаходиться в комунальній власності міста, решта в оренді.

Сьогодні на території намивного району Митниця ведеться інтенсивне житлове будівництво, що можна пояснити потребою мешканців міста в новому житлі, як соціальному, так і підвищеного комфорту. Освоєння незабудованих ділянок району Митниця пов'язане з тим, що в центральному районі міста відсутні інші майданчики, які в повній мірі забезпечені інженерними комунікаціями, екологічно чисті, мають інженерну підготовку та гарні транспортні зв'язки з іншими районами міста.

1.2.3. Сучасне використання території ділянки ДПТ

Ділянка детального плану території обмежена :

- з північного, південного та східного боків – кварталами багатоповерхової житлової забудови;

- з західного боку – червоними лініями вул. Гагаріна.

В північно-західній частині ділянки ДПТ знаходиться багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок.

В центральній частині ділянки знаходиться автомобільна стоянка на 100 машино-місць та трансформаторна підстанція. В східній частині, біля автомобільної стоянки - кафе та магазин, в західній частині ділянки, по вулиці Гагаріна – АЗС та автомийка, в південній частині ділянки знаходиться колишній будинок побуту, в якому сьогодні розташовані офісні приміщення.

Частина ділянки зайнята трав'яними зеленими насадженнями.

1.2.4. Стан навколишнього середовища та екологічна ситуація

Джерела суттєвого забруднення та зони екологічних впливів на навколишнє середовище поблизу ділянки проектування відсутні.

Природна радіоактивність середовища не перевищує допустимих значень.

Потенційним рухомим джерелом забруднення повітря є автотранспорт. В результаті в межах червоних ліній вулиці Гагаріна може фіксуватися забруднення атмосферного повітря з перевищенням ГДК.

Джерелом можливого механічного локального забруднення ґрунтів може бути недосконала система збору побутових відходів.

1.2.5. Планувальні обмеження

В межах ділянки планувальні обмеження представлені санітарно-захисними зонами від трансформаторної підстанції, автомийки, автостоянки та АЗС.

Аналіз екологічного стану свідчить про те, що територія проектування за умови проведення інженерної підготовки, в екологічному відношенні практично сприятлива для будівництва.

Висновки:

Містобудівний аналіз дає підстави зробити наступні висновки:

1. В місті Черкаси сьогодні існує гостра потреба в розміщенні об'єктів нового житлового будівництва та об'єктів для зберігання автотранспорту.

2. Ділянка ДПТ, що знаходиться в центральній частині міста на намивних територіях мікрорайону «Митниця», має зручні транспортні під'їзди до центру міста та промислової зони і насичена інженерними комунікаціями. Крім того, в межах ДПТ є вільна територія потенційно придатна для розміщення житла та супутніх об'єктів.

3. У відповідності до містобудівної документації ділянка, що розглядається, розміщена в кварталі багатоквартирної багатоповерхової забудови, на частині території ділянки передбачалося розміщення багатоповерхового гаражу та об'єктів обслуговування, при цьому на решті території можливе розміщення нових будинків, за умов дотримання всіх чинних нормативів, і це не буде суперечити рішенням генерального плану.

4. Територія в межах ДПТ має незначні планувальні обмеження і після відповідної інженерної підготовки придатна для розміщення багатоквартирної житлової забудови із вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення.

Таким чином, можна зробити висновки, що розміщення нової багатоквартирної житлової забудови із вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення в межах ДПТ, за умови дотримання всіх чинних нормативів, є можливим та доцільним вже на I чергу.

2.ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

2.1.АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

2.1.1.Розподіл території за функціональним призначенням

У відповідності до ескізу забудови, в центральній частині ділянки ДПТ пропонується розміщення багатоквартирної житлової забудови із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, об'єктів інженерної і транспортної інфраструктури.

В межах території проектування виділяються такі основні функціональні зони:

1. зона житлової багатоквартирної забудови;
2. зона громадської забудови;
3. зона розміщення об'єктів обслуговування автотранспорту;
4. зона вулично-дорожньої мережі.

2.1.2. Характеристика видів використання території

Зона житлової багатоквартирної забудови займає центральну та східну частину території ДПТ. Вона представлена багатоквартирними 12-ти поверховими секціями (3-х секційний та одnoseкційний житлові будинки) з вбудованими приміщеннями громадського призначення в рівні першого поверху. Зона займає східну та центральну частини ДПТ і примикає до зони існуючої багатоквартирної житлової забудови.

Зона громадської забудови знаходиться в південній частині ділянки і представлена колишнім будинком побутового обслуговування, в якому в даний час розташовано ряд офісів та спорудою кафе і магазинами у східній частині ділянки.

Зона розміщення об'єктів обслуговування автотранспорту займає частину центральної та західної частини ділянки ДПТ, межує із зонами житлової та громадської забудови та примикає до вул. Гагаріна. До зони відносяться території автостоянки, АЗС та автомийка.

Зона вулично-дорожньої мережі формується магістральною вулицею Гагаріна.

2.1.3. Встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності

Забудова та благоустрій території в межах району проектування передбачається на основі переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови, єдиних умов та обмежень, що діють у межах території ДПТ.

1.В коридорах проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронних зонах, в охоронних зонах споруд інженерної інфраструктури:

1.1. Магістральних водоводів, колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації, газових мереж:

- обов'язкове проведення заходів щодо утримання та експлуатації інженерних мереж;

- забороняється будівництво будівель та споруд в охоронних зонах магістральних мереж;

- забороняється будівництво, вирубаня дерев, встановлення огорожі, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, якому підпорядковані мережі.

1.2. Об'єктів водопровідної, каналізаційної, газової інфраструктури.

- обов'язкове проведення заходів щодо утримання та експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури;

- забороняється будівництво будівель та споруд в охоронних зонах об'єктів;

- забороняється проведення будь-яких робіт в охоронних зонах об'єктів без письмового дозволу підприємства, якому підпорядковані відповідні об'єкти.

2.1.4. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження

Зона житлової багатоквартирної забудови

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 12 поверхів з вбудованими приміщеннями громадського призначення в рівні першого поверху, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні житлові будинки 12 поверхів з вбудованими приміщеннями громадського призначення в рівні першого поверху;

Супутні види використання:

1. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;

2. майданчики для паркування автомобілів;

3. вбудовано-прибудовані:

- магазини;

- клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
 - бібліотеки;
 - заклади для занять спортом;
 - об'єкти побутового обслуговування;
 - банківські та кредитно-фінансові установи;
 - офіси.
4. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, для відпочинку, спортивні, господарські;
5. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.
- Допустимі види використання(потребують спеціального дозволу або погодження):*
- 1.Вбудовано-прибудовані:
- аптеки, пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
 - заклади харчування.

Зона громадської забудови

- Зона призначена для розміщення об'єктів громадського призначення.
- Переважні види використання:*
- офісні приміщення;
 - заклади громадського харчування;
 - магазини;
 - заклади побутового обслуговування населення (перукарні, салони краси, ремонт одягу та взуття, тощо);
- Супутні види використання:*
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
 - стоянки для зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єкту;
- Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*
- громадські вбиральні.

Зона розміщення об'єктів обслуговування автотранспорту

- Переважні види використання:*
- автостоянки;
 - АЗС;
 - СТО;
 - мийки.
- Супутні види використання:*
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
 - адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
 - сквери, бульвари, озеленені території санітарно-захисних зон.

Зона вулично-дорожньої мережі

Переважаючі види використання:

- наземні пішохідні переходи;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, дорожні знаки, розмітка проїзної частини).

Супутні види використання:

- інформаційна реклама;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- велосипедні доріжки;
- тротуари, хідники;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- стаціонарні малі архітектурні форми.

Переважаючі, супутні та допустимі види використання території відповідають функціональному призначенню кожної зони.

2.1.5. Основні принципи планувальної організації території

Основні планувальні та композиційні рішення детального плану продиктовані напрямками існуючих транспортних та пішохідних зв'язків району Митниця та планувальними обмеженнями, що діють на території ділянки.

В детальному плані розглядалися два можливі варіанти забудови земельної ділянки. Варіант № 1, розроблений інститутом «Діпромисто», відповідно до якого пропонувалося розмістити на ділянці один чотирьохсекційний будинок із відповідним благоустроєм. Варіант № 2, запропонований замовником, відповідно до якого пропонувалося розмістити один трьох секційний будинок та один односекційний будинок. Згідно з листом № 2880-01-14 Департаменту архітектури, містобудування та інспектування Черкаської міської ради до подальшої роботи був погоджений варіант №2.

При будівництві нових житлових будинків пропонується благоустрій дворового простору, організація внутрішньоквартальних проїздів та проходів, вздовж яких передбачено розмістити майданчики відпочинку для дітей та дорослих, спортивні та господарчі майданчики. При цьому враховується існуючі об'єкти, зокрема магазин та кафе, які пропонується композиційно об'єднати з новими будинками шляхом будівництва прибудов та галерейного переходу.

На території ДПТ передбачено розміщення об'єктів інженерної інфраструктури.

2.1.6. Житловий фонд та розселення

Обсяги житлового будівництва

Обсяги нового житлового будівництва визначені виходячи з ресурсного потенціалу території, функціонального зонування, завдання на проектування, проектів житлових будинків та містобудівних розрахунків, рекомендованих

до забудови. Існуючий житловий фонд, в межах території охопленої детальним планом становить 5,0 тис. м² (88 квартир).

На території, що проектується, передбачається розміщення багатоповерхових (12 поверхів) 3-х секційного та односекційного житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями нежитлового призначення.

Нижче, в таблицях 2.1.6.1 та 2.1.6.2 наведені обсяги нового житлового будівництва, а також кількість та склад квартир в будинку, передбаченого до будівництва.

Таблиця 2.1.6.1

Обсяги житлового будівництва

Тип секцій	1 етап	
	квартир(шт.)	м ²
12- ти поверхова, в тому числі: 11 поверхів житлових, кутова секція із вбудованими нежитловими приміщеннями	72	4749,56
12- ти поверхова, в тому числі: 11 поверхів житлових, рядова секція із вбудованими нежитловими приміщеннями	243	15631,44
Всього	315	20381,0

Таблиця 2.1.6.2

Кількість квартир в будинках, що передбачені до будівництва

Тип секцій	Поверховість	Кількість секцій	1-к	2-к	3-к	5-к	6-к	Всього
Пряма	12	3	120	96	15	-	12	243
Кутова	12	1	32	32	4	2	2	72
Всього	-	4	152	128	19	2	14	315

Перспективна чисельність населення

Перспективна чисельність населення будинків, що передбачені до будівництва, визначена виходячи із орієнтовних показників заселення квартир, з одного боку, та перспективної середньої житлової забезпеченості в 29 м² на 1 особу. Перспективна чисельність населення в межах ДПТ становитиме - 670 осіб.

Орієнтовні показники заселення квартир прийняті для розрахунків:

- 1-кімнатні квартири - 1,6 осіб;
- 2-кімнатні квартири – 2,5 осіб;
- 3- кімнатні квартири – 3,3 осіб;
- 4- кімнатні квартири – 3,6 осіб;
- 5- кімнатні квартири – 4,3 осіб;
- 6-кімнатні квартири – 5,0 осіб;

Таблиця 2.1.6.3

Чисельність населення в житловому будинку,
передбаченому до будівництва (осіб)

Тип секції	1 етап
12-поверхова пряма	540
11-поверхова кутова	170
Всього	710

Таблиця 2.1.6.4

Перспективна чисельність населення в межах ДПТ, осіб

Чисельність населення	Існуючий стан	I етап
в існуючому житловому фонді	160	160
Чисельність населення в перспективному житловому фонді	-	710
Всього	160	870

Розрахунок майданчиків

Розрахунок необхідної площі майданчиків виконаний відповідно до нормативів ДБН 360-92** (п. 3.16) та наведений нижче, в таблиці 2.1.6.5

Таблиця 2.1.6.5

Розрахунок майданчиків

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² на 1 людину	Необхідна площа, м ² (I етап)
Ігрові для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	497,0
Для відпочинку дорослого населення	0,1	71,0
Для занять фізкультурою	0,2	142,0
Для господарських цілей	0,3	213,0
Для вихову собак	0,3	213,0
Всього	-	1136,0

2.1.7 Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

Розрахунок потреби в установах і підприємствах обслуговування виконаний згідно з нормативами соціально-гарантованого рівня забезпечення населення (ДБН 360-92**) та чисельністю населення, яка становитиме 870 осіб в межах ДПТ, в тому числі, 710 осіб в перспективній житловій забудові.

Нижче, в таблиці 2.1.7.1. наведено перелік існуючих та перспективних об'єктів громадського призначення.

Об'єкти громадського призначення, існуючі та ті що передбачаються до будівництва в межах детального плану території

Таблиця 2.1.7.1

№	Назва	Одиниця виміру	Кількість одиниць виміру		
			Існуючий стан	I етап	Всього із урахуванням існуючого
1	кафе	Посад місць	10	50	50
2	офісні приміщення	Площа, м ²	400	400	800
3	магазини змішаної торгівлі	Торгова площа, м ²	180	600	780
4	промтоварний магазин	Торгова площа, м ²	720	300	1020

Необхідна кількість місць у дошкільних навчальних закладах і загальноосвітніх школах визначена відповідно до очікуваної статево-вікової структури населення дошкільного та шкільного віку міста на перспективу та рекомендованого рівня забезпечення дітей дошкільними та загальноосвітніми навчальними закладами (% охоплення відповідної вікової групи).

З розрахунку на 1000 чол. населення показник потреби в дошкільних навчальних закладах для населення перспективної забудови - 30 місць, потреба в місцях загальноосвітніх шкіл становить для населення перспективної забудови - 95-100 місць.

Потребу в загальноосвітніх школах прогнозується забезпечити за рахунок Загальноосвітньої школи I-III ступенів – ліцею спортивного профілю №34, що знаходиться по вул. Гагаріна, 91. Відповідно до даних департаменту освіти та гуманітарної політики Черкаської міської ради, проектна потужність вказаної школи становить 1628 місць, фактична кількість дітей, що її відвідують – 662 осіб.

На території мікрорайонів «Митниця» існує нагальна потреба будівництва дитячих дошкільних закладів, на ділянках, які намічені генеральним планом, оскільки існуючі дошкільні навчальні заклади в даний час перевантажені.

Крім того, для забезпечення потреби перспективного та існуючого населення мікрорайону в дошкільних навчальних закладах, є можливість розміщення дошкільного навчального закладу (лист виконавчого комітету Черкаської міської ради №1681-01-14 від 15.06.15 року) за адресою вул. Героїв Дніпра, 87, необхідно розглянути питання про відновлення функціонування дошкільного навчального закладу.

2.1.8. Озеленення території

Проектом передбачається озеленення всіх функціональних зон в межах ДПТ.

Створення зелених насаджень обмеженого користування передбачено по всій території в межах детального плану навколо нових секцій. Загальна площа їх становитиме орієнтовно 0,6 га.

Біля об'єктів громадського обслуговування населення, передбачається створення газонних посадок з багаторічників.

2.1.9. Існуючий та перспективний розподіл території

Таблиця 2.1.9.1

Найменування	Існуючий стан, га	I етап, га
Територія існуючої багатоквартирної житлової забудови	0,06	0,25
Територія існуючої громадської забудови	0,13	0,1
Дороги (вул. Гагаріна)	0,46	0,46
Тротуари, під'їзди до будинків та стоянки для тимчасового зберігання автомобілів	1,64	2,77
Озеленені та інші території	2,2	1,82
Автомобільна стоянка	0,91	-
АЗС та мийка	0,3	0,3
Всього	5,7	5,7

2.1.10. Вулично-дорожня мережа

Транспортні зв'язки проектною територією із центральною, південною, західною та східною частинами міста забезпечить магістральна вулиця загальноміського значення: Гагаріна (ширина: проїзна частина – 15,0 м, в червоних лініях 35,0 м).

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом намічається:

- розміщення наземного пішохідного переходу (відповідно до ДБН 360-92**, п.7.41а*);
- організація шляхів руху пішоходів, велосипедів та інвалідних колясок.

Забезпечення пасажироперевезень мешканців території та мешканців прилеглої багатоповерхової забудови передбачається міським автобусом і приватним легковим транспортом.

Існуюча лінія руху міського автобусу проходить по вул. Гагаріна, протяжність лінії руху автобуса по осі вулиці в межах ДПТ становить 290 м. Зупинка міського транспорту розміщена у фокусі пасажироформувань.

2.1.11. Комплексний благоустрій та озеленення території

В межах ДПТ передбачається здійснення комплексного благоустрою території.

На всіх ділянках забудови необхідно передбачити вертикальне планування території та організація поверхневого стоку – влаштування дощової каналізації з відведенням поверхневих вод.

Система зелених насаджень формується озеленими територіями, пішохідними алеями та проходами, де розміщуються спортивні, дитячі ігрові майданчики й майданчики відпочинку дорослого населення.

Озеленення території передбачається за рахунок висадки дерев, кущів, влаштування живих огорож, газонних посадок, квітників з багаторічників тощо.

Біля об'єктів громадського обслуговування населення, передбачається створення газонних посадок з багаторічників.

Зелені насадження спеціального призначення розміщуються вздовж вулиць, проїздів і тротуарів.

Під час підбору рослин мають бути дотримані фітоценологічний, типологічний, філогенетичний та естетичний принципи. Потрібно створювати та формувати високодекоративні та високоефективні в екологічному відношенні групи зелених насаджень.

2.1.12. Еколого-містобудівні заходи щодо поліпшення навколишнього середовища

Проектом запропоновані *еколого-містобудівні заходи* подальшого розвитку даної території, раціонального її використання та забезпечення комфортних умов життєдіяльності:

- функціонально-планувальна організація території з урахуванням планувальних обмежень, дійсних на даному етапі – санітарних зон та розривів, шумових зон тощо;
- санітарне та протишумове озеленення, створення та благоустрій зелених насаджень вздовж доріг; загальний благоустрій та облаштування території тощо;
- налагодження ефективної системи санітарного та інженерного благоустрою території: повне і своєчасне прибирання та забезпечення утилізації відходів (з вирішенням питання контейнерного забезпечення);
- організація централізованого водопостачання та каналізування, асфальтування майданчиків та під'їздів;
- організація майданчиків для короткочасних стоянок автомобілів;
- захист від підтоплення, раціональна організація та очищення поверхневого стоку, будівництво та налагодження ефективного

функціонування мережі зливової каналізації, ефективної системи тепlopостачання; інженерний захист території тощо.

2.2. ТРАНСПОРТНЕ ТА ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

2.2.1. Транспорт

Проектні пропозиції з організації руху транспорту і пішоходів прийняті на основі генерального плану м. Черкаси, розробленого інститутом “Діпромiсто” (2009 р.).

Транспортні зв’язки проектної території із центральною, південною, західною та східною частинами міста забезпечить магістральна вулиця загальноміського значення: Гагаріна (ширини: проїзна частина – 15,0 м, червоних лініях 35,0 м).

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом намічається:

- розміщення наземного пішохідного переходу (відповідно до ДБН 360-92**, п.7.41а*);
- організація шляхів руху пішоходів, велосипедів та інвалідних колясок.

Забезпечення пасажироперевезень мешканців території та мешканців прилеглої багатоповерхової забудови передбачається міським автобусом і приватним легковим транспортом.

А /автобусний транспорт

Існуюча лінія руху міського автобусу проходить по вул. Гагаріна, протяжність лінії руху автобуса по вісі вулиць в межах ДПТ становить 290 м.

Зупинка міського транспорту розміщена у фокусі пасажироформувань.

В /легковий транспорт

На кінець I етапу постійне зберігання приватних автомобілів мешканців багатоквартирного житлового фонду передбачається за межами території ДПТ (орієнтовно 300 машино-місць) на автостоянках.

На кінець I етапу тимчасове зберігання автомобілів (гостьові автостоянки - орієнтовно 40 машино-місць) передбачається в межах прибудинкової території.

Розрахунок кількості машино-місць та площа для *постійного* зберігання індивідуальних легкових автомобілів мешканців багатоквартирної забудови здійснено відповідно до наказу „Про затвердження Зміни №4 ДБН 360-92**” Містобудування і забудова міських і сільських поселень”, табл.№7.4а.

Таблиця 2.2.1.1

№/№	Найменування	Чисельність населення, чол. (I етап / всього на кінець I етапу)	Гостьові автостоянки (машино-місце)	Площа (м ²)
1	Багатоквартирний житловий фонд	710 / 870	10 / 40	250 / 1000

Нижче, в таблиці 2.2.1.2, наведено розрахунок кількості машино-місце та площа для тимчасового зберігання індивідуальних легкових автомобілів біля об'єктів культурно-побутового обслуговування (відповідно до наказу "Про затвердження Зміни №4 ДБН 360-92**"Містобудування і забудова міських і сільських поселень", табл.№7.6).

Таблиця 2.2.1.2

№ п/п	Найменування об'єктів	Кількість машино-місце (одиниць)		Площа під автостоянку (м ²)	
		I етап	На кінець I етапу	I етап	На кінець I етапу
1	Кафе	4	5	100	125
2	Офісні приміщення	2	5	50	125
3	Магазини змішаної торгівлі	2	3	50	75
4	Промтоварний магазин	2	4	50	100
	Разом	10	17	250	425

Таблиця 2.2.1.3

Орієнтовна вартість заходів з розвитку транспортної інфраструктури

№ / №	Перелік пропозицій	Одиниця виміру	Кількість	Орієнтовна вартість, млн. грн
1	Будівництво автостоянок для тимчасового зберігання легкових автомобілів (гостьові, біля об'єктів культурно-побутового обслуговування)	м ²	1425	0,43
	Разом	-	1425	0,43

2.2.2. Водопостачання і каналізація*Існуючий стан*

У межах території, що проектується по вулиці Гагаріна існує мережа водопроводу Ø400, яка є складовою частиною централізованої системи водопостачання міста та внутрішньо кварталні мережі каналізації, які подають стічні води в каналізаційний колектор по вул. Героїв Дніпра.

Проектні рішення

Проектом передбачається будівництво 4-х секцій 12-ти поверхового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями.

Для вирішення схем водопостачання та водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів води і стічних вод.

Питомі показники водоспоживання та водовідведення прийняті за Державними будівельними нормами ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 „Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди, ДБН В.2.5-64:2012 „Внутрішній водопровід и каналізація”.

Розрахункові об'єми водоспоживання та водовідведення по групах водокористувачів наведені в таблиці 2.2.2.1.

Необхідний об'єм питної води на етап проектування від 3 до 7 років складе 397,95 м³/добу.

Подача води передбачається централізованим міським водопроводом з підключенням до існуючих вуличних та внутрішньо квартальних водопровідних мереж міста. Мережа водопроводу - кільцева, господарське-протипожежна низького тиску. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі та забезпечують гасіння кожної будівлі з двох гідрантів.

Розрахункові протипожежні витрати – 261 м³. При витратах на зовнішнє пожежогасіння – 20 л/с, на внутрішнє 2×2,5 л/с та Норми витрат прийняті у відповідності з діючими нормативами.

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій та зрошення садіб на етап проектування від 3 до 7 років – 23,36 м³/добу. На ці потреби пропонується використання місцевих водойм, або централізованої мережі водопроводу два рази на добу у години мінімального водоспоживання. Полив проїзної частини вулиць передбачається поливальними машинами.

Питання розробки локальних систем вирішується на наступних стадіях проектування з залученням галузевих організацій, через техніко-економічні розрахунки і обґрунтування, визначення джерел, на підставі сучасних технічних умов та інвестиційних пропозицій.

Відповідно до розрахунків, об'єм побутових стічних вод на етап проектування від 3 до 7 років складе 397,95 м³/добу.

Відведення побутових стічних вод передбачається влаштуванням внутрішньоквартальної самопливної мережі каналізації з подальшим підключенням до існуючих мереж міста.

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування. Заходи, що пов'язані з підключенням до міських систем і місця підключення, а також щодо реконструкції споруд і мережі загальноміських систем і їх вартість визначаються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов підприємства водопровідно-каналізаційного господарства міста Черкаси.

Таблиця 2.2.2.1

Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення

Найменування споживачів	Розрахунковий об'єм, м ³ / макс.добу		
	водопостачання		водовідведення
	питна вода	технічна вода	
2	3	4	5
Будинок 4-ти секційний	348,00		348,00
Кафе	14,26		14,26
Офісні приміщення	12,00		12,00
Магазини змішаної торгівлі	5,27		5,27
Промтоварний магазин	1,02		1,02
Невраховані	17,40		17,40
Всього:	397,95	23,36	397,95

Примітка. Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевих схем водопостачання і водовідведення з урахуванням закону України «Про питну воду та питне водопостачання (стаття 29) і постанову КМ України №1107 від 25.08.2004 р. «Про затвердження порядку розроблення та затвердження нормативів госпитного водопостачання».

2.2.3. Теплопостачання

Існуючий стан

На території ДП, по вулиці Гагаріна у місті Черкаси, розташований 12-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок, обладнаний індивідуальними теплогенеруючими установками, а також громадська забудова з власними джерелами.

Проектні рішення.

Виходячи з перспективи розвитку території в межах розробки проекту, теплопостачання нового 12-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку буде здійснюватись від індивідуальних джерел теплоти на газовому паливі до 10-го поверху включно, а 11-й і 12-й поверхи – на електриці. Розрахункові теплові потоки визначено за укрупненими питомими показниками норм витрат теплоти, у відповідності до нормативних матеріалів:

- ДБН В.2.5-39:2008 “Теплові мережі”;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 “Будівельна кліматологія”.

За результатами розрахунків, орієнтовні величини необхідного теплового потоку для теплопостачання нового багатоквартирного будинку та громадських закладів в межах ДПТ складуть 2,00 МВт.

2.2.4 Газопостачання.

Існуючий стан

На теперішній час на території у межах, визначених проектом, споживачі забезпечені природним газом від мереж низького тиску.

Проектні рішення

Подальший розвиток системи газопостачання в межах розробки ДПТ вирішується на базі природного газу через прокладання розподільчих газопроводів низького тиску.

На базі природного мережного газу розглядається забезпечення таких категорій споживачів:

- джерела тепlopостачання – як паливо для одержання розрахункового теплового потоку.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2001 “Газопостачання” з урахуванням наявності в квартирі газової плити і газового водонагрівача.

Витрати природного мережного газу для нових споживачів в межах ДПТ складуть 1,10 млн. м³/рік.

Місце врізання в існуючий газопровід низького тиску, траса проектного газопроводу, уточнюються на подальших етапах проектування із залученням спеціалізованих проектних організацій.

2.2.5. Електропостачання

Забудова на ділянці, що розглядається, передбачається багатоквартирна. Також передбачається будівництво нових об’єктів торгівлі, побутового обслуговування тощо вбудовано-прибудованих житлових приміщеннях. Електропостачання існуючої забудови здійснюється по мережі 0,4кВ та 10кВ через існуючі трансформаторні підстанції ТП-10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ), що знаходиться в межах ДПТ. Проект детальний план території по вул. Гагаріна, м. Черкаси розроблений на підставі вихідних даних та чинних нормативних документах:

- 1) завдання на проектування;
- 2) Генерального плану;
- 3) ДБН - Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- 4) ДБН В.2.5.-23-2010 «Проектування електрообладнання об’єктів цивільного призначення»;
- 5) Правил улаштування електроустановок.

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень на I чергу та розрахунковий період. Електричні навантаження підраховані згідно до архітектурно-планувальних рішень та економічного завдання суміжних відділів, завдання на проектування та питомих нормативів.

Господарсько-побутові та комунальні навантаження для багатоквартирної забудови підраховано за укрупненими показниками споживання електроенергії – кВт на одне житло (квартира) – згідно норм ДБН В. 2.5-23-2010 „Проектування електрообладнання об’єктів цивільного призначення”, як для будинків з електричними плитами. За ступенем

надійності електропостачання багатоквартирних будинків відносяться до споживачів II категорії.

Навантаження для установ торгівлі, побутового обслуговування, тощо прийняте згідно з питомими нормативами ДБН В. 2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та аналізу значної кількості типових проектів.

Підсумки розрахунків наведено в таблиці 2.2.5.1.

Сумарні електричні навантаження

Таблиця 2.2.5.1

№ з/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць		Розрахункові навантаження, кВт		Навантаження на шинах 0,4кВ, кВт	
			I черга	Розрах. період	I черга	Розрах. період	I черга	Розрах. період
1	12-поверховий 4-секційний житловий будинок:	квартир	315	315	630,00	630,00	630,00	630,00
	- силові електроприймачі (K=0,9)				98,57	98,57	98,57	98,57
	- вбудовані в 4-секційний житловий будинок нежитлові приміщення:							
	кафе	м ² кор. площі	360	360	54,00	54,00	54,00	54,00
	офісні приміщення	м ² кор. площі	400	400	60,00	60,00	60,00	60,00
	магазини змішаної торгівлі	м ² кор. площі	600	600	90,00	90,00	90,00	90,00
	промтоварний магазин	м ² кор. площі	300	300	45,00	45,00	45,00	45,00
	Всього				977,57	977,57	977,57	977,57

Виходячи з розрахунків та враховуючи місцеві умови, для забезпечення надійного електропостачання та з урахуванням електропостачання нових споживачів, що передбачені Детальним планом території, рекомендується проведення наступних заходів:

- для передачі електроенергії споживачам рекомендується передбачити спорудження закритої (або прибудовано-вбудованої) трансформаторної підстанції 10/0,4кВ з двома трансформаторами потужністю 2×1000кВА. Розташування, кількість, потужність ТП-10/0,4кВ та схема приєднання їх до міської електричної мережі уточнюється на подальших стадіях проектування згідно до Технічних умов енергопостачальної організації;

- покриття навантаження проєктованих житлових будинків передбачено на напрузі 10-0,4кВ від існуючих та перспективної трансформаторних підстанцій 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ), для чого, рекомендується провести реконструкцію існуючих трансформаторних підстанцій із збільшенням потужності силових трансформаторів;

- низьковольтні кабельні електричні мережі рекомендується виконувати кабелем АВВГ-0,4кВ. Кабелі прокладаються в земляній траншеї на глибині 0,7м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладаються в азбестоцементній трубі Ø 100м на глибині 1м. Схема розподільчих електричних мереж напругою 0,4кВ, марка та переріз кабелю, уточнюється на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту;

- зовнішнє освітлення території рекомендується виконувати консольними світильниками з високо економними натрієвими лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8м з кабельним підведенням живлення. Живлення мережі зовнішнього освітлення здійснюється від існуючих та спроектованої трансформаторних підстанцій та рекомендується передбачити кабелем АВВГ-0,4кВ. Схема зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, уточнюється на стадії робочого проектування;

- на протязі всього розрахункового періоду необхідно проводити реконструкцію електричних мереж 10кВ та 0,4кВ, заміну зношеного та морально застарілого обладнання, впроваджувати енергозберігаюче обладнання та технології.

2.2.6 Інженерна підготовка та захист території Гідротехнічні заходи

Розділ «Інженерної підготовки та захисту території» розроблено згідно планувальних рішень та виконано у відповідності з ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14:2012. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проектної території. Детальним планом передбачено виконання інженерної підготовки на території 5,7 га.

Поверхня ділянки ДПТ підлягає сезонному підтопленню; ділянка відносно рівна з невеликим ухилом (1-1,5%) до Дніпра. Абсолютні відмітки поверхні коливаються в межах ДПТ 86,0-87,0 м. В геологічній будові беруть участь піски, супіски, мул суглинистий та супіщаний четвертинного віку.

Відповідно до містобудівної документації («м. Черкаси. Генеральний план») ділянка є частиною житлового комплексу Митниця і призначена для розміщення житлової забудови.

Ділянка детального плану території знаходиться на наливних територіях мікрорайону Митниця і безпосередньо прилягає до вулиць Гагаріна. На даний період на території ДПТ знаходиться існуюча АЗС.

Ділянка частково видовжена з північного заходу на південний схід; майже вся ділянка попадає в зону сезонного підтоплення (площею біля 4,4га).

Проектними рішеннями даного проекту на цій площадці передбачається будівництво двох нових багатоквартирних 12-ти поверхових будинків, із яких: один будинок - одnoseкційний, а другий – 3-х секційний. Площа майданчиків під ними складає 0,25 га.

Для захисту нової забудови від підтоплення ґрунтовими водами, особливо підземної частини будинків і споруд, даним розділом пропонується влаштування кільцевого горизонтального дренажу навколо двох багатоквартирних 12-ти поверхових будинків, загальною протяжністю всього дренажу (кільцевого горизонтального навколо будинків і відвідного) біля 600м, з відведенням дренажних вод в колектори дощової каналізації, які проходять по вул. Гагаріна.

Глибини залягання ґрунтових вод – до 5÷10 м від поверхні, але можливе сезонне підтоплення даної ділянки. Тому, при освоєнні даної території під забудову необхідно виконання заходів щодо вертикального планування та дощової каналізації - водовідведення зливових стоків.

Для захисту території ДПТ від підтоплення необхідно виконувати заходи щодо вертикального планування та організації поверхневого стоку - будівництво дощової каналізації (див. розділ даного проекту «Вертикальне планування та дощова каналізація»).

Детальним планом в межах території ДПТ передбачено:

1. Виконання заходів по захисту від підтоплення на території 4,40 га, у тому числі I черга – 4,40 га.;

Будівництво дренажу: усього – 6000 м, у тому числі на I чергу - 600м.

Умови будівництва дренажів та місце випуску дренажних вод, уточнюються на наступних більш конкретних стадіях проектування.

Таблиця 2.2.6.1

Основні гідротехнічні заходи з інженерної підготовки території

№ з/п	Найменування заходу	Одиниця виміру	Кількість	Вартість* (тис. грн.)
1	Будівництво дренажних колекторів	п. м.	600	900,0
2	Захист від підтоплення (вертикальне планування та водовідведення)	га	4,4	81,0
	Разом:			981,0

Примітка: *В таблиці надано орієнтовну вартість заходів, яка потребує уточнення на наступних більш конкретних стадіях проектування.

Вертикальне планування та дощова каналізація

Розділ вертикального планування та дощової каналізації розроблено згідно планувальних рішень та виконано у відповідності з ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14:2012. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проектної території.

Вертикальне положення існуючої вулиці Гагаріна та прилеглої території зберігається без змін та береться за основу при виконанні вертикального планування проектної ділянки території.

Організація рельєфу проектної території здійснюється без корінної зміни існуючого рельєфу та виконується за умови надання проектного ухилу поверхні, для забезпечення нормативного відведення дощових та талих вод, у

напрямку від будинків та споруд до твердого покриття внутрішньоквартальних проїздів та до вулиці Гагаріна.

Так, як проектна територія зазнає впливу процесів підтоплення, при її забудові, особливо необхідне ретельне виконання заходів з вертикального планування. Детальним планом передбачено виконання вертикального планування на території 5,7 га.

На проектній ділянці, відповідно до архітектурно-планувальних рішень, передбачено влаштування асфальтобетонного покриття на проїздах та покриття із бетонних плит типу ФЕМ на пішохідних доріжках і тротуарах. На вулиці Гагаріна, в разі необхідності, передбачити відновлення існуючого твердого покриття.

Мережі дощової каналізації пропонується запроєктувати вздовж існуючих вулиць з відведенням поверхневих стоків до проектних очисних споруд, згідно рішень генерального плану міста.

До запроєктованих колекторів дощової каналізації, які проектуються вздовж вулиць підключається колектори, що відводять стоки з внутрішньо квартальної території.

Так, як вирішення питання щодо будівництва очисних споруд дощової каналізації відноситься до загальноміських заходів та неможливе без урахування обсягу стоку, що надходить з території всієї водозбірної площі, рішення щодо прокладання мереж дощової каналізації до очисних споруд та рішення щодо безпосереднього розміщення самих очисних споруд, повинні бути уточнені на наступних стадіях проектування.

Детальним планом передбачено будівництво, в межах проектної території, мереж дощової каналізації орієнтовною протяжністю 0,8 км.

Заходи з будівництва мереж дощової каналізації поза межами проектної ділянки та будівництво очисних споруд дощової каналізації відносяться до загальноміських заходів, технічні показники та вартість будівництва визначається відповідно до розроблених проектів.

Таблиця 2.2.6.2

Основні заходи з вертикального планування та дощової каналізації

№ з/п	Найменування заходу	Одиниця виміру	Кількість	Вартість* (тис. грн.)
1	Вертикальне планування проектної ділянки зі спокійним рельєфом.	га	5,7	350,0
2	Будівництво мереж дощової каналізації	км	0,8	1250,0
3	Всього			1600,0

*В таблиці надано орієнтовну вартість заходів, яка потребує уточнення на наступних стадіях проектування.

Остаточні умови будівництва дощової каналізації, будівництво очисних споруд, місце випуску очищених стоків, уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до гідравлічних розрахунків, технічних

умов експлуатуючих організацій та погоджуються з органами місцевого самоврядування.

3. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Реалізація рішень детального плану пропонується на першому етапі проекту, який охоплює період до 7 років, впродовж якого передбачене будівництво двох житлових будинків з загальною кількістю 315 квартир, загальною площею 20,38 тис.м² (із вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями).

Заходами із захисту території від підтоплення передбачено будівництво дренажних колекторів довжиною 600 м та захист від підтоплення на площі 4,4 га.

Вертикальне планування території на I етапі передбачено на території 5,7 га. Необхідно також будівництво дощової каналізації довжиною 800 м.

4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	I етап (до 7 років)
1	2	3	4	
1.	Територія			
1.1	Територія у межах проекту, у тому числі:	га	5,7	5,7
	Територія існуючої багатоквартирної житлової забудови	«-»	0,06	0,25
	Територія існуючої громадської забудови	«-»	0,13	0,1
	Вулиці, площі (вул. Гагаріна)	«-»	0,46	0,46
	Тротуари, під'їзди до будинку, стоянки для тимчасового зберігання автомобілів	«-»	1,64	2,77
	Озеленені та інші території	«-»	2,2	1,82
	Автомобільна стоянка	«-»	0,91	-
	АЗС та мийка	«-»	0,3	0,3
2.	Населення, всього, у тому числі:	осіб	160	870
	в існуючому житловому фонді (багатоквартирна забудова)	осіб	160	160
	в перспективному житловому фонді (багатоквартирна забудова)	осіб	-	710
	Щільність населення в межах території житлової забудови кварталу	осіб/га	28	153

3.	Житловий фонд			
	Житловий фонд багатоповерховий	тис м ² квартир	5,0 88	25,38 410
	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд	31,0	29,0
	Житлове будівництво (багатоповерхова забудова), всього	тис м ² квартир	-	20,38 315
4.	Установи та підприємства обслуговування (нове будівництво)			
	Магазини (вбудовано-прибудовані)	м ² торгової площі	900	1800
	Офісні приміщення	м ²	400	800
5.	Транспорт			
	Довжина магістральної вулиці	м	290	290
	Довжина ліній автобуса	м	290	290
	Гостьові автостоянки	м ²	250	1000
	Автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів біля об'єктів масового відвідування	м ²	250	425
6.	Інженерне обладнання			
6.1	Водопостачання			
	Водоспоживання, всього	тис. м ³ /добу	н.д.	421,31
6.2.	Каналізація			
	Сумарний об'єм стічних вод	тис. м ³ /добу	н.д.	397,95
6.3.	Електропостачання			
	Розрахункові навантаження	кВт	н.д.	977,57
	у тому числі на комунально-побутові послуги	кВт	н.д.	347,57
	Кількість квартир обладнанні електроплитами	од.	н.д.	315
6.4.	Теплопостачання			
	Подача тепла, по обсягах нового будівництва всього	МВт	-	2,0
6.5.	Газопостачання			
	Споживання газу по обсягах нового будівництва	млн. м ³ /рік	-	1,1
6.6.	Гідротехнічні заходи			
	Будівництво дренажних колекторів	п. м.	-	600
	Захист від підтоплення (вертикальне планування та водовідведення)	га	-	4,4
6.7.	Вертикальне планування та			

	дощова каналізація			
	Вертикальне планування проектної ділянки зі спокійним рельєфом.	га	-	5,7
	Будівництво мереж дощової каналізації	м	-	800
7.1	Орієнтовна вартість будівництва*			
	Житлове будівництво (в цінах станом на 1 січня 2016р)	млн. грн.	-	153,65
7.2.	Інженерне обладнання			
	- гідротехнічні заходи	тис.грн.	-	900,0
	- вертикальне планування та дощова каналізація	тис.грн.	-	81,0

5.ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ (проект)

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Місто Черкаси, вул. Гагаріна, 29

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

І	Загальні дані	
1.	Назва об'єкту будівництва	Багатоквартирні 3-х та 1секційний 12 поверхові житлові будинки з вбудованими приміщеннями громадського призначення в рівні першого поверху
2.	Інформація про замовника	Департамент архітектури, містобудування та інспектування Черкаської міської ради
3.	Наміри забудови	Будівництво багатоквартирних 3-х та 1 секційного 12 поверхових житлових будинків з об'єктами обслуговування та гаражу
4.	Адреса будівництва або місце розташування об'єкта	Місто Черкаси, вул. Гагаріна, 29
5.	Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою	В оренді
6.	Площа земельної ділянки	0,89 га
7.	Цільове призначення земельної ділянки	Розміщення об'єктів житлової та громадської забудови
8.	Посилання на містобудівну документацію: генеральний план, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження	Черкаси Генеральний план («Діпромiсто», 2009 р.) затверджений рішенням Черкаської міської ради № 3-505 від 29. 11. 2009 р.
9.	Функціональне призначення земельної ділянки	Землі житлової та громадської забудови
10.	Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва	Багатоквартирний будинок: Кількість поверхів –12 Кількість квартир - 315 Загальна площа квартир – 20,38 тис. м ² Орієнтовна кількість проживаючих - 710 осіб Площа забудови під житловими будинками - 0,23 га

П	Містобудівні умови та обмеження	
1.	Гранично допустима висота будівель	Житлові будинки не вище 12 поверхів, громадські споруди – відповідно до проекту.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до проекту, з урахуванням чинних будівельних та протипожежних норм при умові забезпечення вимоги п.3.8* (примітка 1), 3.15, 3.16 ДБН 360-92**. Згідно ескізу, відсоток забудови ділянки складає 40 %
3.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Для земельної ділянки окремого будинку – згідно з передпроектними розробками при умові забезпечення вимоги п.3.8* (примітка 1) 3.15, 3.16 ДБН 360-92**
4.	Відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови	Від багатоквартирного будинку до червоних ліній вул. Гагаріна – 100 м.
5.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги,) на територію ділянки не розповсюджуються.
6.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будинків і споруд	Мінімальний пожежний розрив від житлового будинку до інших споруд відповідно до чинних протипожежних норм. (Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 та п. п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а* з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції).
7.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно чинних будівельних норм (Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2). Існуючі інженерні комунікації виносяться за межі ділянки згідно проекту
8.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними	Визначаються на стадії проекту забудови. Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

	нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	
9.	Вимоги щодо благоустрою	На території ділянки передбачити благоустрій, пішохідні доріжки, максимальне озеленення. Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Транспортне обслуговування та пішохідні зв'язки здійснюється з боку вулиці Гагаріна. Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно передпроектних розробок.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Стоянки тимчасового зберігання автотранспорту передбачити на території ділянки та поза ділянкою відповідно до розрахунків: Кількість машино-місць для постійного/тимчасового зберігання автотранспорту - 100/50 (Згідно з ДБН 360-92** пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	На територію ділянки не потрапляє розповсюдження впливу об'єктів культурної спадщини, в зв'язку з чим вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні
13	Вимоги щодо забезпечення мало мобільних груп населення.	Умови для безперешкодного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями на об'єкт забезпечуються у відповідності до вимог ДБН В.2.2.-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»

6.ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ