



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ



м. БІЛА ЦЕРКВА

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя
Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська.**

ЗАМОВНИК

УПРАВЛІННЯ
МІСТОБУДУВАННЯ ТА
АРХІТЕКТУРИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ
РАДИ

ВИКОНАВЕЦЬ

ТОВ «ІНСТИТУТ
ТЕРИТОРІАЛЬНОГО
ПЛАНУВАННЯ»

КИЇВ - 2018



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Адреса: 01054, м. Київ, вул. Ярославів Вал, буд. 13/2, корп.Б: р/р 26005052602887 в Печерській філії ПАТ КБ "ПРИВАТБАНК" МФО: 300711 Код ЄДРПОУ: 41686750: Не платник ПДВ тел.(066) 783-72-24 e-mail: iotp.office@gmail.com

Арх. ДПТ - № 12/04 – 006
Прим. _____

м. БІЛА ЦЕРКВА

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира,
річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська.**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Договір № 12/04 – ДПТ від 21.05.18р.

Директор

О. В. Чубенко

Головний архітектор проекту

Р. В. Старинець

КИЇВ - 2018

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Головний архітектор проекту Р. Старинець

Архітектурно-планувальна частина

Архітектор М. Чуприна

Архітектор Н. Олійник

Інженерно-транспортна інфраструктура

Провідний інженер О. Чубенко

Інженер ГІС О. Підлісний

Співавтори на засадах творчої діяльності

В.п. начальника управління
містобудування та архітектури
Білоцерківської міської ради

С. В. Павлова

Начальник відділу планування та
забудови територій Управління
містобудування та архітектури
Білоцерківської міської ради

О. В. Голуб

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА		
Пояснювальна записка	Книга 47 стор.	ДПТ - № 12/04 – 006
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту.	б/м	ДПТ - № 12/04 – 001
План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень.	1:2000	ДПТ - № 12/04 – 002
Проектний план. План червоних ліній; Схема прогнозованих планувальних обмежень; Схема організації руху транспорту і пішоходів. Креслення поперечних профілів вулиць.	1:2000 1:200	ДПТ - № 12/04 – 003
Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:2000	ДПТ - № 12/04 – 004
Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	1:2000	ДПТ - № 12/04 – 005
Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) поєднана зі схемою розміщення місць захисту	1:2000	ДПТ - № 12/04 – 008
III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії	CD - диск	ДПТ - № 12/04 – 007

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА.....	7
ВСТУП	8
1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ	10
1.1 Історична довідка.....	10
1.2 Об'єкти культурної спадщини	12
2. ПРИРОДНІ УМОВИ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ	14
3. ЕКОЛОГО-МІСТОБУДІВНА ОЦІНКА	18
3.1 Стан навколишнього середовища.....	18
3.2 Планувальні обмеження	19
4. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ.....	21
4.1 Зона житлової та громадської забудови.....	21
4.1.1 Зона закладів обслуговування.....	22
4.2 Озеленення території проектування	22
5. ЖИТЛОВИЙ ФОНД	23
5.1 Існуючий житловий фонд	23
5.2 Житлове будівництво на розрахунковий строк.....	23
6. ПІДПРИЄМСТВА ТА УСТАНОВИ ОБСЛУГОВУВАННЯ.....	24
6.1 Існуючі підприємства та установи обслуговування	24
6.2 Розрахунок потреб підприємств та установ обслуговування.....	24
6.3 Перспективні місця прикладання праці.....	25
7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	26
8. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА	27
9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ .	28
9.1 Відведення дощових та талих вод	28
9.2 Інженерна підготовка території.....	29
9.3 Вертикальне планування	31
9.4 Санітарна очистка території.....	31
10. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА	33
10.1 Водопостачання	33
10.2 Водовідведення	34
10.3 Теплопостачання	35
10.4 Газопостачання	35

10.5 Електропостачання	36
11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ	37
12. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	38
12.1. Проект містобудівних умов і обмежень	39
13. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	44
14. ДОДАТКИ.....	46
II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....	47

I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА

ВСТУП

Детальний план території сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська виконано **ТОВ «ІНСТИТУТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ»** на замовлення Управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради Київської області (договір № 12/04 – ДПТ від 21.05.18 р.). Підставою для проектування є рішення Білоцерківської міської ради Київської області №2192-50-VII від 27 квітня 2018 року «Про розроблення детального плану території сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська орієнтовною площею 16,7 га» відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та рішення Білоцерківської міської ради від 01 лютого 2018 р. № 1985-46-VII «Про внесення змін до Програми розробки містобудівної документації для використання територіальною громадою м. Біла Церква на період 2015-2019 рр., затвердженої рішенням міської ради від 31 березня 2015 р. №1444-73-VI».

Виконання ДПТ пов'язано з необхідністю деталізації положень Генерального плану м. Біла Церква, коригування або уточнення окремих його положень, пов'язаних з розміщенням об'єктів містобудування, підприємств обслуговування, які відображають нормативний соціально-гарантований рівень обслуговування населення.

Проект виконано відповідно до Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього середовища», нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України.

Вихідними даними для розроблення Детального плану території слугували:

- завдання на проектування, погоджене в.п. начальника відділу містобудування і архітектури Білоцерківської міської ради, затверджене замовником;
- план топографічного знімання в М 1:2000, надано управлінням містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради відповідно листа «Генеральний план міста Біла Церква Київської області», виконаний ДП «НДПІМІСТОБУДУВАННЯ» у 2016 році та затвердженого рішенням Білоцерківської міської ради №319-18-VII від 03.11.2016 року;
- проект червоних ліній вулиць м. Біла Церква затвердженого у 2015 році;
- проект землеустрою щодо встановлення прибережно-захисної смуги уздовж берега р. Рось в межах міста Біла Церква Київської області, затвердженого рішенням Білоцерківської міської ради №1506-76-IV від 25.06.2015 року;

- матеріали розроблених передпроектних пропозиції розміщення об'єктів на території, що охоплені проектом, містобудівні розрахунки, проекти реконструкції, тощо.

- матеріали земельного кадастру в межах ДПТ наданих Управлінням регулювання земельних відносин Білоцерківської міської ради;

- матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (публічної кадастрової карти).

Детальний план виконано у відповідності до вимог Державних будівельних норм України: ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»; ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»; ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»; ДСТУ-Н Б В.2.2-9:2013; ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Основна мета проекту:

- уточнити у більш крупному масштабі рішення Генерального плану міста Біла Церква, визначити планувальну структуру і функціональне призначення території;
- визначити заходи щодо організації транспортного пішохідного руху, забезпечити зв'язки з головними транспортними комунікаціями;
- забезпечити зв'язки проектних рекреаційних територій вздовж набережної р. Рось та р. Протока з існуючими головними рекреаційними об'єктами
- визначити містобудівні умови та обмеження забудови.

Детальний план території після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрій території, прокладку інженерних мереж тощо.

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

Територія розробки детального плану складає 21,5 га розташована в межах м. Біла Церква Київської області.

Територія проектування розташована на лівому березі р. Рось. З півночі територія проектування обмежена проспектом Князя Володимира, на сході р. Протока, в південній частині територія обмежена берегом річки Рось та в західній вулицею Заярська.

До території ДПТ (відповідно до генерального плану м. Біла Церква затвердженого у 2016 році та затвердженого рішенням Білоцерківської міської ради №319-18-VII від 03.11.2016 року) на даний час входять: земельні ділянки відведені під садибну житлову забудову, території громадської забудови, інші озеленені території, не освоєні та не надані в користування території та водні поверхні.

Територія проектування має похилий та подекуди крутий рельєф: відмітки коливаються в межах 151,80-143,00 м.

Територія детального плану знаходиться поза межами історичних ареалів, зон охорони пам'яток та заповідних територій.

Згідно з ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї та ін.), то виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це обласний Центр охорони і наукових досліджень пам'яток культурної спадщини.

1.1 Історична довідка

Місто засноване 1032 року київським князем Ярославом Мудрим. На час заснування називалося Юр'їв (Гюргевъ) згідно з християнським іменем Ярослава Мудрого – Юрій (Георгій). Замок згодом «обріс» містечком, яке в кінці XI століття стало кафедральним центром Пороської єпархії.

Серцем міста була гора з розміщеним на ній дитинцем (замком). Також на горі стояв білокам'яний собор – обов'язковий атрибут єпархіального центру.

Спалений кочівниками Юр'їв залишив по собі лише високий напівзруйнований єпископський собор. Ця споруда, збудована з білого каменю, довгий час служила переселенцям орієнтиром серед густих і диких лісів, що вкривали у той час долину Росі. Саме тому місце, де стояв собор, а згодом і місто отримало назву Біла Церква.

У 1362 році Біла Церква разом з Київським князівством була приєднана до Литви, а після Люблінської унії (1569 року) увійшла до складу Речі Посполитої. Містечко стало центром староства (адміністративна одиниця в Польщі) та набуло значення найважливішого стратегічного пункту на півдні держави. У 1589 польський король Сигізмунд III затвердив привілеї міста на сеймі у Варшаві, надавши Білій Церкві та його жителям Магдебурзьке право.

У середині XVI століття для захисту держави від татар у Білій Церкві було побудовано замок, в якому знаходився постійний польський гарнізон, що налічував до 2 тисяч солдат і офіцерів. Гора, на якій колись був розміщений

замок називається Замковою. Перший замок в Білій Церкві був збудований в 1550 київським воєводою кн. Семеном Пронським, так як місто знаходилося на Чорному шляху, яким йшли татари і його потрібно було обороняти. Саме місто було також укріплене палісадом. В 1570 замок був значно знищений. Князь Василь Острозький зміцнює та перебудовує замок.

У 1591 році с захоплення білоцерківського замку почалося селянсько-козацьке повстання, яке започаткувало період постійних війн між Україною та Польщею. На чолі повстання став Христофор (Криштоф) Косинський.

В 1616 в місті було 300 дворів міщан і 300 козацьких.

В 1663 році під час битви між польським військом і загонами Івана Сірка замок у Білій Церкві майже зруйнували. Але вже наступного року його відбудували знову, укріпивши за найсучаснішими правилами фортифікаційної техніки — він став практично неприступним.

З 1660 року Біла Церква поперемінно належала то Московському царству, то Речі Посполитій, деякий час Поросся навіть було нейтральною територією. У 1667 році комендант Ян Стахурський збудував в Білій Церкві костьол та монастир св. Георгія.

Початок XVIII століття в Україні позначився великим повстанням козаків під проводом білоцерківського та фастівського полковника Семена Палія проти Польщі. Населення Білої Церкви в той час сягнуло 70 тисяч.

Іван Мазепа, що народився недалеко від міста у 1706 році почав зведення великої кам'яної церкви.

За придушення Коліївщини великий коронний гетьман Ксаверій Браницький в 1774 році отримав одну з найбагатших у Речі Посполитій королівщин — Білоцерківське староство. Наприкінці 1778 р. він вступив у володіння цими маєтками, які відтоді називалися Білоцерківським графством, та збудував тут згодом палац.

1793 році місто приєднали до Росії. На довгі часи (до XX століття) Білоцерківщина стала вотчиною сім'ї Браницьких

У 1806 році Браницькі уклали договір з єврейською общиною, якій дали дозвіл на поселення і будівництво у місті. Євреї принесли у Білу Церкву велику торгівлю і ремесло. Вона стала вузлом важливих транспортних шляхів, через нього проходили численні урядові, військові, поштові естафети і купецькі каравани. В 1809-14 роках Браницький у центрі міста звів торгові ряди, чим стимулював подальше розселення євреїв у Білій Церкві.

В листопаді 1918 року в Білій Церкві почалося збройне повстання під керівництвом Симона Петлюри та Володимира Винниченка. Тут відбувалося формування основних сил Директорії. Тут вперше було надруковано повідомлення про відновлення влади незалежної УНР.

Більше місяця місто було штабом сил повстанців — фактично другою столицею України. Саме звідси вирушило 60-тисячне військо, яке 14 листопада 1918 року захопило Київ.

У серпні 1921 року у місті була утворена Козача Рада Правобережної України.

Під час Другої світової війни в районі Білої Церкви в листопаді—грудні 1943 відбувалися запеклі бої, в яких війська 1-го Українського фронту

розгромили німецькі військові частини і створили умови для оточення і знищення німецького угруповання в Корсунь-Шевченківській операції 1944.

Довгий час Біла Церква була звичайним провінційним містечком, аж доки в 1972 році тут не побудували промисловий гігант «Білоцерківшину». Саме тоді в місті почали рости промислові підприємства — воно перетворилося на значний індустріальний центр, один з найпотужніших вузлів хімічної промисловості України. В 70-х роках бурхливо почало зростати населення міста — за два десятиліття воно збільшилось майже на сто тисяч.

Після аварії на ЧАЕС місто прийняло понад 1700 переселенців з зони відчуження.

1.2 Об'єкти культурної спадщини

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території детального плану повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.
2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.
3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).
4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (стаття 14, 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини», листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).
5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

I. Закон України «Про охорону культурної спадщини»

стаття 36:

1. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

2. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

та статті 37:

- Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини,

проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

- Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

- З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

II. Закон України «Про охорону археологічної спадщини»

статті 19:

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

- дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;

- виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;

- негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;

- сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

та статті 22:

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

2. ПРИРОДНІ УМОВИ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ

Місцезнаходження - Територія ділянки проектування знаходиться в центральній частині м. Біла Церква вздовж лівого берега р. Рось . Територія у геоморфологічному відношенні знаходиться у межах Київського плато і представляє собою полого хвилясту рівнину.

Абсолютні відмітки поверхні коливаються від 151,30-143,00 метрів, створюючи перепад висот у 8,3 метри.

Клімат - атлантико-континентальний, що характеризується теплим літом і м'якою, із частими відлигами, зимою.

Клімат міста характеризується як помірно-континентальний з теплим літом та м'якою з частими відлигами зимою. Середня багаторічна температура повітря складає +8,9 °С, багаторічний абсолютний максимум температури дорівнює +34,4 °С, абсолютний мінімум склав -24,7 °С. Середня багаторічна кількість днів з відлигами складає 51 день, з морозом 114 день. Відповідно до ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» середня температура повітря за опалювальний період в м. Біла Церква складає – 0,10С. Тривалість опалювального періоду складає 176 діб. Відповідно до схеми архітектурно-будівельного кліматичного районування території України за вказаним нормативним документом, м. Біла Церква відноситься до І району.

Глибина промерзання ґрунту:

- середня 80 см,
- максимальна 152 см.

Атмосферні опади:

- середньорічна кількість - 549 мм:
- середньодобовий максимум 40 мм,

Висота снігового покриву:

- максимальна 22 см.

Кількість днів із стійким сніговим покривом - 64.

Домінуючі напрямки вітру та їх повторюваність:

- середній багаторічний показник -Зх – 14,6 %,Пд- 15,6 %, ПнЗх- 13,4%

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік):

- тумани 43 днів,
- сніг 29 днів,
- дощ 35 днів,
- град 0 днів
- ожеледь 8 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива):

- 19 м/с - кожний рік,
- 21-22 м/с - один раз в 5-10 років,
- 23-24 м/с – один раз в 15-20 років.

Згідно будівельних норм, територія відноситься до ПВ підрайону, другого будівельно-кліматичного району.

Планувальне рішення враховує існуючий характер вітрового режиму.

Геологічна будова.

Місто Біла Церква розташоване у межах північно-східної частини Українського кристалічного щита і, відповідно, до геоструктурної схеми Н.П. Семенченко, відноситься до області розвитку Бузьких північно-західних складчастих структур. Кристалічні породи, що виходять на денну поверхню в долинах річок в більш височинних частинах, (плато)перекриваються третинними та четвертинними утвореннями.

Поверхня кристалічного масиву дуже нерівна. Про це свідчать береги р. Рось. Місцями, де поверхня кристалічного масиву вища, кристалічні породи виходять на денну поверхню, утворюючи то високі скелясті береги, що близько підступають до води, то виступають по дну долини, утворюючи пороги. В таких місцях річка набуває гірського характеру. В місцях зниження кристалічного щита, кристалічні породи поглиблені значно нижче рівня річки, берега на таких ділянках утворені піщано-глинистою товщею алювіальних відкладів.

Гідрологічні умови.

Водні об'єкти на території представлений р. Рось та водоймою штучного походження.

Ґрунтовий покрив.

Згідно ґрунтово-географічного районування, територія відноситься до лісостепової зони опідзолених, вилужених і типових чорноземів.

Ґрунтовий покрив представлений переважно типовими малогумусними чорноземами (вміст гумусу 3-6%), що формуються на лесах, які поширені в лісостеповій агроґрунтовій зоні.

Болотні ґрунти формуються в умовах перезволоження поверхневими чи ґрунтовими водами під специфічною вологолюбною рослинністю, внаслідок заростання та заторфування водойм. Профіль болотних ґрунтів характеризується наявністю торфових і оглеєного мінерального горизонтів. Болотні ґрунти низинних боліт займають заплави та давні долини рік, притерасні зниження, днища балок, тощо. Реакція ґрунтового розчину змінюється від слабокислої до нейтральної та лужної, зольність ґрунтів низинних боліт переважно середня та висока. Всі ґрунти низинних боліт поділяються на мінеральні (містять понад 80 % мінеральних речовин) і органогенні. В болотних мінеральних ґрунтах звичайно відсутній суцільний торфовий шар. Мулуватоглейові ґрунти під слаботорфованою деревиною (потужність до 10 см) мають гумусово-глейовий горизонт. Потужність торфового горизонту в торф'янисто-глейових ґрунтах становить близько 30 см, у торфово-глейових – 30-50 см, у торфових перевищує 50 см. Торфові ґрунти поділяються на неглибокі (50 – 100 см), середньо глибокі (100 – 200 см) і глибокі (понад 200 см). Залежно від ступеня розкладу рослинних залишків серед торфових ґрунтів розрізняють слабо- і середньо розкладені, муміфіковані та перегнійні. Раціональне використання болотних ґрунтів передбачає застосування меліоративних заходів. Бонітет болотних ґрунтів коливається в межах від 15 до 60 балів.

Гідрогеологічні умови.

У відповідності з геологічною будовою на досліджуваній території виділяються наступні водоносні горизонти:

- 1) У відкладах четвертинної системи;
- 2) У відкладах пліоцену;
- 3) У відкладах баракської та полтавської свит;
- 4) У відкладах бучакської свити;
- 5) У відкладах батського ярусу;
- 6) У тріщинуватій зоні кристалічних порід.

Практичне значення для водозабезпечення м. Біла Церква має водоносні горизонти батських, бучакських, київських, флювіогляціальних відкладів середнього відділу, а також води тріщинуватої зони кристалічних порід докембрію.

Водоносний горизонт у відкладах четвертинної системи.

У товщі четвертинних порід у районі м. Біла Церква, найбільший інтерес представляють наступні водоносні горизонти:

- а) в алювіальних відкладах заплавлі річок та днищ балок
- б) в середньочетвертинних озерно-льодовикових, водно-льодовикових відкладах;

Води алювіального водоносного горизонту залягають на глибинах від 0,2 до 5 метри. Живлення водоносного горизонту здійснюється за рахунок інфільтрації атмосферних опадів, річковими водами, а також за рахунок вод більш давніх відкладень.

Водоносний горизонт залягає на глибині 0,2-5,0 м. Води безнапірні. Дебіт колодязів змінюється від 0,04 до 0,3 л/сек, при зниженнях 0,7-0,8 м. Добовий відбір з колодязів не перевищує 1-2 м³. За хімічним складом води гідрокарбонатно-хлоридно-сульфатно-магнієво-кальцієві і гідрокарбонатно-сульфатно-хлоридно - кальцієво-магнієві. Води прісні, з мінералізацією 0,4-0,8 г/л. Загальна жорсткість їх змінюється від 6 до 11 мг/екв, реакція води нейтральна та слабко лужна (РН змінюється від 7 до 7,5). У воді присутні сліди нітритів до 0,2 мг/л Інженерно-геологічні умови освоєння. Відповідно «Схеми інженерно-геологічного районування України» (М 1:500000), територія відноситься до категорії середньої складності будівельних умов освоєння.

Підземні води по відношенню до бетону не мають агресивності.

В сейсмічному відношенні (ДБН В.1.1 - 12/2014 "Будівництво в сейсмічних районах України") відповідно карти „А” для проектування та будівництва об’єктів і будівель масового громадського, промислового призначення, різних житлових об’єктів в міській та сільській місцевості територія відноситься до несейсмічної зони (6 балів). Згідно карт „В” для проектування та будівництва об’єктів і будівель підвищеного рівня відповідальності, що мають коефіцієнт надійності не менш 1,1 у відповідності з ГОСТ 27751-88, пошкодження або руйнування яких під впливом землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій регіонального рівня, територія відноситься до несейсмічної зони (6 балів) та „С” для особливо відповідальних об’єктів і споруд, що мають коефіцієнт надійності за відповідальністю не менш

ніж 1,2 у відповідності з ГОСТ 27751-88, пошкодження або руйнування яких під впливом землетрусу може призвести до надзвичайних ситуацій державного рівня, територія відноситься до сейсмічних зон (6 балів відповідно).

За умов складності інженерно-будівельного освоєння виділяються:

Території сприятливі для будівництва.

Це ділянки зі спокійним рельєфом. Ухили поверхні складають 0,5 - 8%.

Території малосприятливі для будівництва.

Представлені локальними пониженнями та заболоченістю. Грунтові води залягають на глибинах $< 2,5$ м від поверхні. До того ж, рівень їх коливається в залежності від кількості атмосферних опадів. Освоєння цих ділянок потребує додаткових капітальних затрат на інженерну підготовку території.

3. ЕКОЛОГО-МІСТОБУДІВНА ОЦІНКА

3.1 Стан навколишнього середовища

У плані проектного рішення важливе значення має еколого-містобудівне обґрунтування даної території.

Планувальна організація території визначається вимогами щодо її впорядкування, функціонального використання, інженерного облаштування та благоустрою.

Рівні забруднення атмосферного повітря знаходяться в межах нормативних величин (ДСН 173-96).

Стан атмосферного повітря обумовлюється наявністю стаціонарних та пересувних джерел забруднення на ділянці, що проектується та на прилеглих територіях.

Джерела забруднення повітря на проектованій ділянці представлені

- автомобільна заправна станція (АЗС на 2 колонки – «AMIC») – експлікаційний номер 4 (в безпосередній близькості до житлової забудови) має санітарно-захисну зону 25 метрів;
- автомобільна заправна станція (АЗС на 4 колонки – «LUXWEN») – експлікаційний номер 4 (в безпосередній близькості до парку «літак») має санітарно-захисну зону 50 метрів;

Джерела забруднення ґрунтів твердими побутовими відходами відсутні. У випадку несвоєчасного збирання та знешкодження сміття можливе механічне забруднення ґрунтів. Проектні рішення щодо вирішення даної проблеми направлені на забезпечення централізованого санітарного очищення території.

Джерела електромагнітного випромінювання представлені повітряними лініями електропередачі напругою 10 кВ та 0,4 кВ.

Основними джерелами акустичного навантаження, впливаючи на територію, може створювати рух автотранспорту по автомобільним дорогам, які обмежують проектовану ділянку (просп. Князя Володимира).

Радіаційний стан. Постановою Кабінету Міністрів України № 106 від 23 липня 1991 року «Про організацію виконання постанов Верховної Ради Української РСР про порядок введення в дію законів Української РСР «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» та

«Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок чорнобильської катастрофи» з урахуванням наступних поточних змін (Постанова Кабінету Міністрів України від 29.08.1994 р. № 600) затверджено перелік населених пунктів, віднесених до зон радіоактивного забруднення (додаток № 1). Пункт 4 даного додатку, який називається «Зона посиленого радіоекологічного контролю» передбачав віднесення Білої Церкви – як міста обласного підпорядкування, до вказаної зони.

Радіаційна ситуація в місті стабільна. За результатами вимірювань значення гамма-фону в середньому становить 18-20 мкР/год, що не перевищує гранично- допустимого рівня.

У зв'язку з прийняттям 28 грудня 2014 року Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» були внесені зміни до Закону України «Про статус і соціальний

захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи». Вони набули чинності з 1 січня 2015 року.

Зокрема, з даного Закону виключено статтю 2, в якій визначалися категорії зон радіоактивно забруднених територій. Такими були: зона відчуження, зона безумовного (обов'язкового) відселення, зона гарантованого добровільного відселення, зона посиленого радіоекологічного контролю.

На разі радіаційна ситуація в місті стабільна. За результатами вимірювань значення гамма-фону в середньому становить 18-20 мкР/год, що не перевищує гранично-допустимого рівня.

3.2 Планувальні обмеження

Для прийняття проектного рішення важливе значення має еколого-містобудівне обґрунтування, визначене дією державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм.

Існуючий стан

З урахуванням містобудівної ситуації, відповідно до плану існуючого використання території, планувальні обмеження представлені від інженерних мереж, комунально-складських та водних об'єктів:

- Повітряні лінії електропередачі напругою 10 кВ та 0,4 кВ. Охоронна зона від даного об'єкту енергопостачання відповідної напруги складає 10 метрів, згідно ДБН 360-92** (таблиця 8.5а*);

- Санітарно-захисна зона від АЗС – 25 та 50 метрів;

- Прибережно-захисна смуга р. Рось відповідно розробленого проекту землеустрою щодо встановлення прибережно-захисної смуги уздовж берега р. Рось в межах міста Біла Церква Київської області

- Прибережно-захисна смуга штучної водойми 10 метрів.

Проектний стан

Санітарно-захисні та охоронні зони від об'єктів, розташованих на проєктованій ділянці і на суміжній території, повинні прийматись згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм.

Отже, проектом передбачається створення наступних нових об'єктів:

- Повітряні лінії електропередачі. Передбачається часткове проведення переходу повітряних ліній електропередачі у кабель. Охоронна зона від даного об'єкту енергопостачання відповідної напруги складатиме 1,0 метр, згідно ДБН 360-92** (табл. 8.5а*).

- Забезпечити заходи, щодо поліпшення санітарно-гігієнічних умов в СЗЗ від АЗС в межах території садибної житлової забудови;

- Впорядкування житлових кварталів відповідно встановленої прибережно-захисної смуги затвердженою землепорядною документацією

Дані обмеження відносяться до постійного фактору присутності. Проектне рішення дану ситуацію враховує.

Таким чином, проєктування забудови виконується на території із урахуванням обмежень від об'єктів, що існують та проєктуються на перспективу.

Висновки. З метою забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується та на суміжних ділянках, рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території:

- здійснення упорядкування проектних територій, їх ландшафтний благоустрій та обладнання сучасними системами та технологіями;

- дотримання параметрів санітарно-захисних зон, відстаней та охоронних зон, а також створення захисних рослинних поясів;

- захист від акустичного дискомфорту та зниження рівня забруднення атмосферного повітря від автомобільного транспорту вздовж вуличної мережі передбачається здійснювати за рахунок раціональної організації системи дорожнього руху;

- забезпечення території системою водопостачання та водовідведення (див. розділ «Водопостачання» і «Водовідведення»);

- для забезпечення питною водою пропонується підключення до централізованої мережі населеного пункту;

- централізована система водовідведення передбачена з урахуванням рішень генерального плану м. Біла Церква та існуючих мереж.

- відвід стічних вод на розрахунковий період (15-20 років) передбачається здійснювати за допомогою мережі самотісно-напірної системи каналізації з підключенням її до існуючих мереж міста з виведенням на очисні споруди каналізації.

- забезпечення території централізованою планово-регулярною санітарною очисткою із запровадженням системи роздільного збирання відходів та своєчасного їх видалення (див. розділ «Санітарна очистка»), здійснення загального благоустрою території;

- здійснення екологічного оздоровлення водних об'єктів населеного пункту за рахунок проведення гідротехнічних заходів;

- проведення комплексу заходів за умови необхідності з інженерної підготовки території та здійснення впорядкування поверхневого стоку тощо (див. розділ «Інженерна підготовка та захист території»).

4. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ

Загальні положення. Відповідно до рішень чинного Генерального плану міста Біла Церква територія, що є об'єктом проектування, за функціональним призначенням належить до територій садибної житлової забудови, громадського призначення та інших зелених насаджень.

Проект детального плану території передбачає створення скверу з об'єктами громадського призначення та елементами благоустрою, впорядкування існуючої та розміщення перспективної садибної забудови з метою забезпечення комплексного планування житлового утворення. Також особливу увагу приділено організації інженерно-транспортної інфраструктури, берегоукріпленням та пропозиціями щодо благоустрою та озелененням прибережної зони річки Рось та річки Протока. Слід зазначити, що проектні рішення ДПТ в цілому відповідають рішенням проектним рішенням Генерального плану м. Біла Церква.

На даний час в межах проектування відведені земельні ділянки під існуючу садибну житлову забудову, заклад релігійної установи, автозаправної станції тощо.

Основні принципи планування та забудови території.

Проектними рішеннями передбачено комплексне формування території громадських просторів мікрорайонного значення із зонами відпочинку та закладами культурно-побутового обслуговування.

Концепція проекту передбачає благоустрій та озеленення території прибережної зони р. Рось та протока, які формують єдиний рекреаційний, суспільно-громадський простір та зв'язок з існуючим парком «Літак». В межах проектною територією на розрахунковий етап запропоновано близько 1,5 га садибної житлової забудови.

Підприємства соціально-побутового обслуговування населення з в радіусі пішохідної доступності та їх ємності пропонується використовувати для забезпечення потреб перспективного населення.

Таким чином, на проектній території, за функціональним використанням, можна виділити наступні зони:

- садибної житлової забудови.
- громадської забудови;
- інженерної інфраструктури;
- комунальної;
- транспорту.

4.1 Зона житлової та громадської забудови

Зона складається з 3 кварталів житлової забудови (існуючої та проектною) і складає близько 7,5 га. Перспективну житлову забудову формують житлові будинки садибного типу – 15 будинків до 300 м².

4.1.1 Зона закладів обслуговування.

Зона представлена закладами громадського харчування (кафе) та закладами торгівлі.

На території закладів громадського харчування передбачено розміщення зон відпочинку для дітей, спортивні та ігрові майданчики, декоративне озеленення та елементи благоустрою.

Постійне зберігання легкових автомобілів мешканців садибної забудови передбачено на території садибних ділянок.

Тимчасове зберігання автомобілів біля закладів культурно-побутового обслуговування, культових споруд, пляжу, території скверу та набережної забезпечуватимуть відкриті автостоянки загальною кількістю 54 машино-місця для одночасно відпочиваючих в рекреаційній зоні.

Пішохідні зв'язки проходять до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, рекреаційної зони біля водойм, головних алей набережної та скверу, який охоплює половину території детального плану.

4.2 Озеленення території проектування

Озеленені території відносяться до зелених насаджень загального користування і формуються з озелених територій прибережної зони, території пляжу, набережної та території скверу,

В зоні зелених насаджень, та біля пляжу розміщуються спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку. Для їх благоустрою передбачається використовувати малі архітектурні форми, декоративні басейни, лави, світильники, тощо.

Озеленені території спеціального призначення відсутні, тому що складаються з озелених територій в санітарно-захисних зонах від інженерних, комунально-складських та виробничих об'єктів.

5. ЖИТЛОВИЙ ФОНД

5.1 Існуючий житловий фонд

Існуючий житловий фонд представлений садибними будинками у кількості - 49 буд., об'єм житлового фонду становить орієнтовно - 11350 м². Існуюча житлова забезпеченість становить – 100 м²/особу.

Середній розмір житлового будинку - 235 м²

5.2 Житлове будівництво на розрахунковий строк

Містобудівною документацією в межах проектної території на етапі реалізації передбачається освоєння 1,5 га під садибну житлову забудову, середній розмір земельної ділянки становить 0,10 га. Об'єм проектного житлового фонду становитиме - 4,5 тис.м² житлової площі та дозволить розселити 35 осіб при коефіцієнті сімейності – 2,3 (ДСТУ-Н Б В.1.2-162013 «Визначення класу наслідків»). Житлова забезпеченість, становитиме 128,5 м² на особу.

За умови реалізації передбачених проектом детального плану території обсягів житлового фонду, орієнтовно, площа становитиме - 16150 м²

6. ПІДПРИЄМСТВА ТА УСТАНОВИ ОБСЛУГОВУВАННЯ

6.1 Існуючі підприємства та установи обслуговування

Проектом детального плану передбачається розташування у межах території проектування заклад громадського харчування на 15 місць, реконструкцію АЗС під заклад торгівлі продовольчих або господарчих товарів з торговою площею більше 200 м², також на території детального плану передбачено розміщення проектної культової споруди біля існуючої церкви «Покрова Божої матері» та розміщення відкритої автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів на 15 машиномісць. На набережній біля скверу передбачено влаштування пляжу, вежі рятувальників, та пункту надання медичної допомоги. На території всієї рекреаційної зони передбачено влаштування громадських вбиральнь.

Обслуговування мешканців існуючої та проектної житлової забудови об'єктами народної освіти та охорони здоров'я передбачено існуючими закладами, що знаходяться за межами детального плану території: дитячий дошкільний навчальний заклад «Вербиченька» №35 по вулиці пров. Штабний, 9 та загальноосвітня школа №3 по вулиці Павліченко, 22А, що відповідає нормативному радіусу доступності (ДБН 360-92** додаток 3); заклад охорони здоров'я, що знаходиться по вул. Шолом-Алейхема, 46.

6.2 Розрахунок потреб підприємств та установ обслуговування

Таблиця 6.2.1

№ з/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Нормативи на 1000 мешканців	Розрахункова потреба	Прийнято по проекту	Розміщення
1	2	3	4	5	6	7
1	Установи народної освіти					
	Загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів	місць	120	7	850	загальноосвітня школа №3 по вулиці Павліченко, 22А
	Дитячі дошкільні заклади	місць	34	5	100	дошкільний навчальний заклад «Вербиченька» №35 по вулиці пров. Штабний, 9
2	Установи охорони здоров'я та соціального забезпечення					
	Поліклініка	відвідувань за зміну	24	3,5	30	вул. Шолом-Алейхема, 46.
	Аптека (категорія V)	об'єктів	0,143	0,02	1	В вбудованих приміщеннях в закладах торгівлі

№ з/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Нормативи на 1000 мешканців	Розрахункова потреба	Прийнято по проекту	Розміщення
1	2	3	4	5	6	7
3	Фізкультурно-спортивні споруди					
	Спортивні майданчики	га	0,02	0,003	0,7	На території проектної рекреаційної зони (див. креслення №3)
4	Установи культури та мистецтва, культові споруди					
	Культові споруди	м ² молитовної зали/людину	0,5 (на одного прихожанина)	290	75	див. креслення №3 (експл. №8)
5	Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування					
	Магазини	м ² торгової площі	435	64,5	300	див. креслення №3 (експл. № 12)
	Підприємства громадського харчування	місць	40	6	50	див. креслення №3 (експл. №10)
	Підприємства побутового обслуговування	робочих місць	5	0,74	16	див. п. 6.3 стр. 24 (пояснювальної записки)
7	Установи житлово-комунального господарства					
	Підприємство з обслуговування житлового фонду	об'єкт	0,05	0,0074	1	КП БМР ЖЕК №7 вулиця Леваневського, 34, Біла Церква, Київська обл., 09100
	Пожежне депо	пожежний автомобіль	1 автомобіль на 4 тис жителів	0,038	3	СГПЧ № 1 що заходиться по вул. Леваневського, буд 157

6.3 Перспективні місця прикладання праці

Передбачені проектом детального плану території заходи з розвитку об'єктів соціальної інфраструктури будуть сприяти організації 16 нових місць прикладання праці, з них у підприємствах торгівлі та громадського харчування – 7 робочих місць, обслуговування пляжу та скверу – 5 робочих місця, у медпункті - 2 робочих місця та в релігійних уставах - 2 робочих місця.

7. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

На даний час зелені насадження загального користування в межах території проектування дикорослі, не впорядковані, не прибрані та не мають пішохідних доріжок та місць відпочинку населення.

Вздовж р. Рось та магістральної вулиці Князя Володимира проектними рішеннями передбачено створення рекреаційної зони, яка представлена сквером з мережею пішохідних алей, доріжок та площ. Облаштування місць для відпочинку всіх верств населення. Також через всю територію проектування передбачено влаштування набережної алеї з курдонерами – видовими майданчиками з лавами та видом на річку. Проектом передбачено впорядкування та освоєння штучних водойм для відпочинку населення.

Згідно діючих нормативів (ДБН 360-92**), озеленення житлових районів має складати не менше 75 - 85 %, або 6 м²/особу. Виходячи з перспективної та існуючої кількості населення житлових кварталів – приблизно 148 осіб, кількості населення, що максимально може одночасно перебувати на території закладів обслуговування - 30 осіб, на території місцевого районного пляжу - 190 осіб одночасно відпочиваючих, площа озелених територій житлового кварталу має складати 0,25 га. Проектними рішеннями передбачено влаштування 7 га зелених насаджень, що повністю задовольняє розрахункові потреби.

В якості основного композиційного акценту виступає природне утворення водні об'єкти – річки Протока та Рось та штучні озера, які об'єднуються системою пішохідних шляхів в напрямку до основних об'єктів тяжіння закладів та об'єктів суспільно-громадського обслуговування, спортивних та дитячих майданчиків. Озеленені території запроектовані як єдина безперервна система, що включає озеленені пішохідні еспланади та курдонери, які інтегруються в єдиний озеленений простір.

Формування зеленої зони спрямовано на поліпшення екологічної ситуації по території міста.

Формування зеленої зони регламентується Законом України «Про благоустрій населених пунктів», також урядовими постановами і наказами, державними будівельними нормами, а саме:

- «Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України», наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 р. № 106;
- Державні будівельні норми ДБН 360-92**.

Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН 360-92** (таблиця 7.1).

8. ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

Транспортні зв'язки території, що розглядається, з територією міста забезпечує існуюча магістральна вулиця – проспект Князя Володимира, яка проходить вздовж р. Рось. Ширина проїзної частини зазначеної магістральної вулиці 15,0 м, ширина в червоних лініях – 40,0 м. Ширина проїзної частини житлових вулиць 5,5 м, ширина в червоних лініях – 12,0 м та в умовах існуючої забудови – 8,0 м. Протяжність вулиць та доріг в межах детального плану становитиме 2,860 м. Щільність магістральної мережі – 6,6 км/км².

Обслуговування території пасажирським транспортом передбачається існуючими автобусними та тролейбусними маршрутами, які проходять по існуючій магістральній вулиці. Доступність мешканців житлового масиву до зупинок автобусу відповідатиме ДБН-360-32** пункт 7.41.

Протяжність ліній руху автобуса в межах детального плану становитиме 1,5 км, щільність – 6,6 км/км².

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів проектом намічається:

- розміщення наземних пішохідних переходів на перехрестях вулиць і через вулиці в місцях формування фокусів пішохідного руху (відповідно до ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів, п.3.17);
- для більш зручного пересування інвалідів та маломобільних груп населення передбачено розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах;
- організація мережі шляхів руху пішоходів та велосипедистів, людей похилого віку та інвалідів. Велосипедні доріжки передбачено влаштувати вздовж проектної магістральної вулиці, а також вздовж пішохідних доріжок;
- будівництво пішохідних мостів через р. Протока в районах проходження пішохідного руху.

Постійне зберігання легкових автомобілів мешканців садибної забудови передбачено на території садибних ділянок.

Тимчасове зберігання автомобілів передбачено:

- біля закладів культурно-побутового обслуговування забезпечуватимуть відкриті автостоянки загальною кількістю 54 машино-місць;
- для одночасно відпочиваючих на території скверу - 39 машино-місць (відповідно з ДБН 360-92**, зміна 4).

9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

9.1 Відведення дощових та талих вод

Існуючий стан

На території детального плану території, що розробляється відсутня централізована система відводу дощової та талої води.

Згідно проведеного аналізу можна зробити висновок, що відсутність мереж дощової каналізації в період опадів створює труднощі для руху транспорту та пішоходів, спричиняє затоплення території, що в своє чергу сприяє перезволоженню ґрунтів, пониженню їх несучих властивостей, подальшому росту балок, підвищенню рівня ґрунтових вод і як наслідок підтопленню територій; забруднює водойми та ґрунти важкими металами та іншими токсичними та канцерогенними речовинами від осідання викидів автотранспорту та промпідприємств, витікання паливо-мастильних матеріалів, руйнування твердого покриття.

Проектні пропозиції

Схему відведення дощових та талих вод розроблено згідно планувальних рішень.

Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність архітектурно-планувального вирішення території.

Заходи з організації відведення дощових та талих вод розроблено з урахуванням планувальних рішень та виконано у відповідності з вимогами Водного кодексу, ДБН Б.1.1-15:2012, ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.

При опрацюванні «Схеми інженерної підготовки та захисту території» у частині засобів відведення дощових та талих вод були вирішені наступні основні питання:

- способи та напрями відведення дощових і талих вод з території наміченої під освоєння детальним планом території;
- запобігання забруднення водних об'єктів шляхом влаштування дощоприймальних колодязів.

Рішенням детального плану відведення дощового стоку передбачено самопливною відкритою (до дощеприймальних колодязів) та закритою мережею дощової каналізації з підключенням її до існуючих колекторів міста. Загальна протяжність колекторів дощової каналізації – 1150 м; дощеприймальних колодязів – 7 шт.

Відвід дощових вод самопливною мережею дощової каналізації передбачається викритим способом по спланованій поверхні по лоткам проїзної частини, з подальшим викидом води до дощеприймального колодязю.

Дощеприймальні колодязі на вулицях слід установлювати в понижених точках лотків, на перехрестях вулиць зі сторони притоку води до смуги пішохідного руху, на виїздах із дворів, кварталів, між перехрестями поза проїзною частиною. При заповненні зазначеного колодязю, мул, що залишився відкачується спеціальним транспортним засобом та вивозиться за межі детального плану на спеціальні майданчики.

Визначення відстаней між колодязями, діаметру труб закритої мережі дощової каналізації, одностороннє або двостороннє розміщення

дощеприймальних колодязів, визначається при розробці проекту вулиці у більш детальному масштабі, на наступних стадіях проектування.

Остаточні умови будівництва систем відведення дощових та талих вод (мереж та споруд), місця випуску очищених стоків уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій та гідравлічних розрахунків.

Проектом розроблені тільки принципові рішення по відводі дощових і поверхневих вод. Зважаючи на точність топографічної основи М 1:2000, розроблена схема підтверджує можливість здійснення планувального вирішення території, береться за основу і потребує подальшого уточнення на наступних стадіях проектування відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій.

9.2 Інженерна підготовка території

Аналіз існуючого стану

Детальний план розробляється для території в межах м. Біла Церква. Загальна площа території в межах детального плану складає 21,5 га.

Дана територія розташована на березі р. Рось. Абсолютні відмітки поверхні коливаються від 151,30-143,00 метрів, створюючи перепад висот у 8,3 метри.

На території розташовані штучні водойми загальною площею біля 0,35 га. Водойми замулені, зарослі вологолюбивою рослинністю, та потребують розчистки та днопоглиблення.

Також проектом передбачено розчистку русла річки Протока на ділянці від мосту до точки перетину з р. Рось довжиною – 475 м.

Заплава річки Рось, що протікає в межах детального плану відноситься до зони періодичного затоплення паводковими водами та підтопленої зони в межах 1%.

Підземні води залягають на глибинах в середньому 0,5-1,5 м. Дана ділянка зазнає підтоплення природного характеру. Живлення горизонту ґрунтових вод відбувається за рахунок інфільтрації атмосферних опадів, підземного стоку та поверхневих вод.

Проектні рішення

Внаслідок обстеження території, аналізу природних умов, вивчення наявного картографічного і планового матеріалів, а також враховуючи архітектурно-планувальні рішення та перспективи розвитку, визначився комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території, який включає розчистку водойми, захист від підтоплення, берегоукріплення.

Всі гідротехнічні заходи з інженерної підготовки території виконані у відповідності з ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення» на стадії схеми і підтверджують технічну можливість і економічну доцільність прийнятих технічних рішень, які підлягають уточненню на наступних стадіях проектування.

Для поліпшення умов водного режиму на територіях з високим рівнем ґрунтової води, збереження оптимальних умов водного режиму на підтоплених територіях, враховуючи характер забудови, передбачається комплекс заходів щодо зниження рівня ґрунтових вод, а саме: локальну підсіпку території та розчистку водойм, влаштування дренажів.

В зв'язку з наявністю існуючих будинків площинну підсіпку ділянки виконати неможливо, тому передбачається виконати місцеву підсіпку під вільні території та перспективні будівлі і споруди. Підсіпку території пропонується виконати на висоту до 4 м.

На даному етапі проектування виконано підрахунки об'ємів підсіпки території з урахуванням наступних факторів:

- наявності на деяких ділянках ґрунту рослинного шару, який в обов'язковому порядку підлягає видаленню і складуванню з метою подальшого його використання;
- необхідності створення додаткового запасу на ущільнення ґрунту в тілі підсіпаної території (згідно ДСТУ-Н Б В.2.1-28:2013 Настанова щодо проведення земляних робіт та улаштування основ і спорудження фундаментів).

При висоті підсіпки в середньому на 4,0 м та площі 7,95 га, об'єм ґрунту для підсіпки складатиме (без врахування заміни слабких ґрунтів (торфу)) 16,3 тис. м³ вартістю біля 70,0 млн. грн. Об'єми та вартості визначені орієнтовно та потребують уточнення на подальших стадіях проектування.

Підсіпку виконувати із піщаного ґрунту з пошаровим ущільненням, при цьому якість ущільнення необхідно контролювати.

Для детального визначення прояву підтоплення, на послідуєчих стадіях проектування, необхідно виконати більш ретельні та детальні інженерно-геологічні, гідрологічні та інженерно-будівельні вишукування та обстеження ділянок під споруди, виходячи з яких, приймаються остаточні рішення з інженерного захисту.

Так як на даній території спостерігається підвищений рівень ґрунтових вод, то даним розділом пропонується виконати ряд заходів по захисту від підтоплення, а саме:

- проводити регулярно поточний та капітальний ремонт водонесучих комунікацій, з метою попередження витікання води з труб у ґрунт;
- під нове будівництво необхідно влаштувати горизонтальний закритий трубчастий дренаж (труби з двошаровою обсіпкою - пісок та щебінь), матеріал і конструкція яких вирішується на послідуєчих стадіях проектування; відведення дренажних вод, як умовно чистих, виконати в найближчий існуючий або проектний колектор дощової каналізації.

Всі підземні конструкції (зовнішні, а при необхідності і внутрішні, стіни та днище фундаментів будівель і споруд) виконувати з посиленою гідроізоляцією. Всі підземні комунікації необхідно виконувати із стійких антикорозійних матеріалів.

Пониження рівня ґрунтової води під капітальну забудову необхідно виконувати на глибину не менше 2,5 м від поверхні землі, а для парків, скверів, стадіонів – не менше, як на 1,0 м від поверхні землі.

На всій території ДПТ передбачено виконати вертикальне планування та організацію поверхневого стоку.

Заходи з інженерної підготовки необхідно виконати до початку будівництва.

Об'єми та вартісні показники визначені орієнтовно та потребують уточнення на подальших стадіях проектування, виходячи із детального інженерно-геологічного обґрунтування ситуації на проектованій території по вищеперерахованих факторах.

Берегоукріплення передбачено здійснити вздовж р. Рось та р. Протока (в районі запропонованої проектом набережної), а також вздовж штучних водойм з організацією пішохідних доріжок навколо нього. Протяжність берегоукріплення в межах детального плану становитиме 1,85 км

9.3 Вертикальне планування

Схему вертикального планування розроблено згідно планувальних рішень на топографічному матеріалі масштабу 1:2000 і виконано у відповідності з ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу (відмітки коливаються в межах 145,7-152,2 м);
- максимального збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- відведення поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- мінімального де балансу земляних мас.

Проектні відмітки відносяться до верху покриття проїздів. Ухили та відстані представлені у вигляді дробу: в чисельнику – ухил в проміле, в знаменнику – відстань ухилу в метрах.

Вертикальне планування території на проектних ділянках виконано виходячи з умов, що дана територія потребує значної підсипки, оскільки є затоплюваною та заболоченою.

Даний розділ підтверджує можливість здійснення планувального рішення проектною територією, потребує уточнення і береться за основу на наступних стадіях проектування.

9.4 Санітарна очистка території

Вивезення твердих побутових відходів з території, що розглядається передбачено на існуюче сміттєзвалище, яке знаходиться біля північної околиці міста. спеціалізованою організацією на основі укладених договорів.

Відповідно до Наказу МЖКГ №75 від 22.03.2010р. «Про затвердження рекомендованих норм надання послуг з вивезення побутових відходів», розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів (ТПВ) та сміття з проектною територією на розрахунковий строк складе приблизно 45,0 т/рік (враховуючи невраховані 10%).

Система сміттєвидалення планово - подвірна. У дворовому просторі, на господарських майданчиках, передбачається облаштувати місця для контейнерів ТПВ та великогабаритного сміття. Також пропонується передбачити окремі контейнери для скла пластмаси, паперу і т.п., що дозволить вилучені вторинні матеріали направляти на переробку за відповідними технологіями на спеціалізовані підприємства.

Основні заходи щодо вдосконалення та розвитку системи санітарного очищення:

- забезпечення повного збору та своєчасного знезараження і знешкодження всіх видів відходів.
- визначення спеціальних місць – майданчиків для організованого збору ТПВ.
- впровадження системи роздільного збору, сортування з наступним використанням і утилізацією;
- модернізація спецавтотранспорту та іншої техніки для санітарного очищення.

10. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

10.1 Водопостачання

Існуючий стан

На території, що проектується, частково присутні мережі централізованого водопроводу.

Проектні рішення

На території, що проектується передбачається житлова садибна забудова (існуюча та проектна), заклади громадського харчування, спортивні та дитячі майданчики (на території проектного скверу), релігійні установи існуюча та проектна).

Для вирішення схеми водопостачання виконано розрахунок необхідних об'ємів води. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Необхідний об'єм питної води складе 47,56 м³/добу.

Забезпечення питною водою території детального плану передбачено по проектній мережі водопроводу, яка запроектована вздовж житлових вулиць з підключенням її до існуючих мереж водопроводу міста.

Мережа водопроводу - кільцева, господарське-питна та протипожежна низького тиску. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі не більше ніж 150 метрів один від одного.

Протипожежний об'єм води складає – 486 м³/добу, при одній розрахунковій пожежі тривалістю 3 години. Норми витрат прийняти у відповідності ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Для забезпечення під'їзду пожежних машин та забору води з природних та штучних водоймищ на пожежогасіння, передбачається організація пірсів та розворотних майданчиків розміром 12×12 м.

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій та полив зелених насаджень – 85,2 м³/добу. На ці потреби пропонується використання ґрунтових вод, або мережі водопроводу два рази на добу у години мінімального водоспоживання. Полив проїзної частини вулиць передбачається поливальними машинами. Питання розробки локальних систем поливу 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.

Заходи щодо забезпечення водою питної якості:

- Будівництво водопровідних мереж близько 0,865 км (в межах території, що проектується).

- Розробка спеціалізованої проектної документації на розвиток системи водопостачання з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування.

Таблиця 10.1.1

Розрахунок об'ємів водоспоживання

№ з/п	Найменування споживачів	Питна вода	Технічна вода
1	Житлова забудова	46,6	
2	Заклади культурно-побутового обслуговування	0,96	
3	Полив та миття територій та полив зелених насаджень		85,2
	Всього	47,56	85,2

Примітка. Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевої схеми водопостачання 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».

10.2 Водовідведення

Існуючий стан

На території, що проектується відсутні мережі каналізації.

Проектні рішення

На території, що проектується передбачається блокована забудова, житлова садибна забудова (існуюча), заклади громадського харчування, спортивні та дитячі майданчики (на території проектного скверу).

Для вирішення схеми водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів стічних вод. Питомі показники водоспоживання прийняті відповідно до ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Розрахункові об'єми водовідведення по групах водокористувачів наведені в таблиці 10.2.1.

Об'єм побутових стічних вод складе 47,56 м³/добу.

Відвід стічних вод пропонується за допомогою влаштування самопливних мереж самопливної каналізації з підключенням їх до існуючих мереж каналізації міста з подальшим виведенням їх до очисних споруд що розташовані в північній частині (за межами) детального плану.

Заходи 1 етапу щодо системи каналізації:

- Будівництво мереж самопливної каналізації 1,0 км (межах території, що проектується).
- Розробка спеціалізованої проектної документації на розвиток системи водопостачання з урахуванням рішень детального плану території щодо розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування.

Розрахунок об'ємів водовідведення, м³/добу

№ з/п	Найменування споживачів	Стічні води
	Розрахунковий етап	
1	Житлова забудова	46,6
2	Заклади громадського харчування	0,96
	Всього на розрахунковий етап	47,56

Примітка. Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевої схеми 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».

10.3 Теплопостачання

Виходячи з перспективи розвитку території в межах розробки проекту, теплопостачання житлової забудови (як існуючої так і перспективної), а також закладів громадського харчування буде здійснюватися від індивідуальних джерел (електроприладами).

Вибір варіанту системи теплопостачання об'єкту, кількість джерел теплопостачання, місця їх розміщення, вибір основного обладнання конкретизуються на подальших етапах проектування за техніко-економічними розрахунками та обґрунтуваннями, з урахуванням відповідних Технічних умов та інвестиційних пропозицій.

10.4 Газопостачання

На сьогоднішній день на території що розглядається проходить існуючі газопроводи середнього тиску та низького тиску через існуючий шафний регуляторний пункт (ШРП) .

На перспективу на базі природного мережного газу розглядається забезпечення таких території: житлової території та закладів культурно-побутового обслуговування – для приготування їжі

Проектом передбачено продовження існуючої мережі газопроводу низького тиску на 0,78 км від існуючого ШРП.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2001 “Газопостачання”.

Витрати природного мережного газу для споживачів в межах ДПТ на перспективу складуть 1,18 млн.м³/рік, на комунально-побутові.

Вибір варіанту газопостачання, місце врізання в існуючі газопроводи, траса проектних газопроводів, уточнюються на подальших етапах проектування із залученням спеціалізованих проектних організацій.

10.5 Електропостачання

На сьогоднішній день в межах ділянки, яка розглядається в проекті, проходять повітряні лінії електропередачі 10 кВ та 0,4 кВ від трансформаторної підстанції 10/0,4кВ, яка також розташована за межами детального плану території.

На перспективу для обслуговування проектної житлової забудови, закладів культурно-побутового обслуговування та рекреаційних територій (освітлення території) передбачено від проектних ТП 10/0,4кВ, прокладання кабелів 0,4 кВ, протяжністю 2,15 км вздовж вулиць та проїздів, а також вздовж пішохідних доріжок в сквері.

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень.

Господарсько-побутові та комунальні навантаження для житлової забудови та об'єктів громадського обслуговування підраховано відповідно до питомих норм ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та відповідно до типових проектів.

Прийняті нормативи та підсумки розрахунків наведено в таблиці 10.5.1.

Таблиця 10.5.1

Таблиця підрахунку електричних навантажень

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість одиниць	Питома норма	Розрахунк. навантаження, кВт	Коеф. участі у макс. навантаж.	Навантаження на шинах 0,4кВ, кВт
1	Житлова забудова	будинків	64	0,87 кВт/кв.	55,68	1,0	55,68
2	Заклади культурно-побутового обслуговування	місць	100	1,03кВт/ місце	103	0,7	72,1
	Разом				158,68		127,78

Схема підключення, кількість та потужність трансформаторів, а також траси ЛЕП уточнюють при подальшому проектуванні відповідно до технічних умов енергопостачальної організації.

11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Для дотримання вимог пожежної безпеки Детальним планом території передбачається у подальшому обслуговування кварталів житлової та громадської забудови та об'єктів обслуговування за рахунок існуючого пожежного депо СГПЧ № 1 що заходиться по вул. Леваневського, буд 157 м. Біла Церква.

Планувальними рішеннями враховані вимоги ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

- організація системи проїздів і під'їздів до житлових будинків та об'єктів обслуговування, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;

- дотримання нормативних пожежних відстаней між будинками і спорудами;

- організація пішохідних озелених зв'язків, які відокремлюють житлові будинки один від одного, і, в той же час, в разі пожежі, слугують шляхами евакуації населення.

Згідно ДБН В.2.5-74:2013 п. 8.4, табл. 9 водопровідну систему прийнято за першою категорією надійності подачі води.

Мережа водопроводу - кільцева, господарсько-питна та протипожежна низького тиску. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі та забезпечують гасіння будівлі з гідрантів, що встановлюються через кожні 150м (п. 12.12 ДБН Б.2.4-1-94).

Протипожежний об'єм води складає – 486 м³/добу, при одній розрахунковій пожежі, яка триває 3 години. Норми витрат прийняти у відповідності ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Для забезпечення під'їзду пожежних машин та забору води з природних та штучних водоймищ на пожежогасіння, передбачається організація пірсів та розворотних майданчиків розміром 12×12 м на території ДПТ

ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід и каналізація».

Протипожежний запас намічається зберігати на ділянці водопровідних споруд у резервуарах чистої води, що проектується. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів вказані на схемі інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.

12. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Переважні та допустимі види використання територій визначено з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та окремих деталізацій його положень, зокрема:

- з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови територій;
- з виділенням зон обмеженої містобудівної діяльності та визначенням обмежень використання територій у відповідних зонах згідно до державних будівельних норм, стандартів і правил та санітарних, пожежних та інших спеціальних норм і правил з питань захисту територій від дії надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, охорони навколишнього природного середовища;
- з відображенням існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій у визначених межах, з урахуванням забезпечення їх реконструкції та розвитку, раціонального природокористування і ресурсозбереження;
- з визначенням у функціональних зонах будівельного зонування територій з виділенням граничної поверховості (висотності) забудови, планувальної організації, допустимих перетворень під час будівельної діяльності;
- з встановленням для кожної функціональної зони допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, вимог державних будівельних норм щодо граничних показників щільності населення, забезпечення населення прибудинковими територіями, зеленими насадженнями загального користування, об'єктами соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури;
- з узгодженням меж функціональних зон з межами планувальних утворень – мікрорайонів (кварталів), природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних зон та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями, смугами відводу, межами основних землеволодінь і землекористувань.

Переважний вид використання території – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної зони і не потребує спеціального погодження. До них відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

- переважним видом використання території буде житлова садибна забудова, житлові будинки площею до 300 м².

Супутній вид використання території – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

- супутнім видом використання території будуть будівлі господарського призначення: лъох, сарай, дровітня, баня... .
- споруди для постійного або тимчасового зберігання транспортних засобів;
- зелені насадження.

До допустимих видів забудови та використання території у межах окремих зон відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень або відповідних дозволів.

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але відносяться до допустимих.

Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території

Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання території (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація тощо), є також дозволеними, за умови їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні містобудівної документації.

Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовуються на спеціально виділених для них земельних ділянках, і які забезпечуватимуть використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень.

12.1. Проект містобудівних умов і обмежень

Містобудівні умови та обмеження встановлені на підставі ст.19 п.4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень», «Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів», наказ №109 від 07.07.2011р. «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст.», Правил пожежної безпеки в Україні.

Особливі умови:

- Проект містобудівних умов і обмежень розроблений для кожного виду території з врахуванням структури та функціонально-галузевого призначення об'єктів детального плану території.

Проект містобудівних умов та обмежень розміщення індивідуальної садибної житлової забудови

Згідно Наказу № 289 від 06.11.2017 «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» (Зареєстровано у Міністерстві юстиції України 27 листопада 2017 р. за № 1437/31305)

- Будівництво садибних (котеджних) житлових будинків, дачних та садових будинків загальною площею до **300 м²** з числом надземних поверхів не більше двох (без урахування мансардного поверху), в тому числі з господарськими будівлями та спорудами, індивідуальними гаражами, що визначається будівельним паспортом забудови земельної ділянки.

№	Показник	Значення
1	2	3
1.	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Функціональне призначення території відповідно до затвердженої містобудівної документації - генерального плану м. Біла Церква: садибної житлової забудови , плану зонування території м. Біла Церква – територіальна зона Ж-1 . Проектом визначена проектна та приведення до нормативів існуюча садибна житлова забудова у вигляді 3-ох кварталів в червоних лініях (12 м та 8 м)
2.	Гранично допустима висота будівель	9 м (відмітка підлоги останнього поверху).
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 %
4.	Максимально допустима щільність населення	23 чол/га
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови	У відповідності з вимогами розділів «Садибна забудова» та «Протипожежні заходи». Відступ (лінія регулювання забудови) житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м , житлових - не менше 3 м
6.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд.	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 Відстань до житлових, громадських та допоміжних споруд – 15 м ;
7.	Планувальні обмеження (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);	- Кwartали садибної житлової забудови до охоронних зон пам'яток культурної спадщини, меж історичних ареалів, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, зони регулювання забудови, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду та зони санітарної охорони не потрапляють. - За умови виявлення нових об'єктів культурної спадщини, їх паспортизація та визначення меж покладаються на державні органи охорони культурної спадщини. У

№	Показник	Значення
1	2	3
		майбутньому, умови розробки облікової документації на пам'ятки культурної спадщини відповідні зміни мають бути враховані у порядок землекористування. Згідно статей 36 та 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та статей 19 та 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» • Прибережно-захисна смуга згідно з затвердженим проектом землеустрою щодо встановлення прибережно-захисної смуги уздовж берега р. Рось та р. Протока в межах міста Біла Церква Київської області, затвердженого рішенням Білоцерківської міської ради №1506-76-IV від 25.06.2015 року;
8.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	• від повітряних ліній електропередачі напругою 10 кВ в обидві сторони від крайнього проводу (ДБН 360-92** табл. 8.5) – 10 м; • до мережі газопроводу середнього тиску в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 4 м; • до мережі газопроводу низького тиску в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 2 м; • до мережі водопроводу в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 5 м. • до мережі самотісної побутової каналізації в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 1 м.

Проект містобудівних умов та обмежень розміщення громадської забудови

№	Показник	Значення
1	2	3
1.	Гранично допустима висота будівель	Громадської забудови: • Культова споруда (проект) - 35 м (еспл. №8) • Заклад громадського харчування – 12 м (на проектній ділянці площею - 0,04 га; експл. №10) • Заклад торгівлі – 9 м (на ділянці кадастровий № 3210300000:04:010:0003; експл. №12)
2.	Максимально допустимий відсоток забудови території	• Культова споруда (проект) - 20% • Заклад громадського харчування – 40% • Заклад торгівлі – 35%
3.	Максимально допустима щільність населення	Згідно ДБН 360-92**, для підприємств обслуговування табл. 6.1
4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови.	• Культова споруда (проект) – 5,0 м • Заклад громадського харчування – 5,0 м • Заклад торгівлі – 3,0 м
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів та будинків, що проектуються, до існуючих будинків і споруд.	• Мінімальна відстань від існуючих будинків та споруд згідно (ДБН 360-92**, додаток 3.1, таблиця 1) та інсоляції житлових та громадських будинків - п.10.30* ДБН 360-92**
6.	Планувальні обмеження (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);	• Об'єкти громадської забудови до охоронних зон пам'яток культурної спадщини, меж історичних ареалів, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, зони регулювання забудови, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду та зони санітарної охорони - не потрапляють. • За умови виявлення нових об'єктів культурної спадщини, їх паспортизація та визначення меж покладаються на державні органи охорони культурної спадщини. У майбутньому, умови розробки облікової документації на пам'ятки культурної спадщини відповідні зміни мають бути враховані у порядок землекористування. Згідно статей 36 та 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та статей 19 та 22 Закону України «Про

№	Показник	Значення
1	2	3
		охорону археологічної спадщини» Прибережно-захисна смуга згідно з затвердженим проектом землеустрою щодо встановлення прибережно-захисної смуги уздовж берега р. Рось та р. Протока в межах міста Біла Церква Київської області, затвердженого рішенням Білоцерківської міської ради №1506-76-IV від 25.06.2015 року;
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	- від повітряних ліній електропередачі напругою 10 кВ в обидві сторони від крайнього проводу (ДБН 360-92** табл. 8.5) – 10 м; - до мережі газопроводу середнього тиску в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 4 м; - до мережі газопроводу низького тиску в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 2 м; - до мережі водопроводу в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 5 м. - до мережі самотісної побутової каналізації в обидві сторони від труби. (ДБН 360-92** Додаток. 8.1) – 1 м.

13. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Етап до 5 років
1	2	3	4	5
1	Територія			
	Територія в межах проекту	га	21,5	21,5
		%	100	100
	у тому числі:			
	- територія житлової забудови, всього у тому числі:	га	5,15	6,65
	садибної	га	5,15	6,65
	- територія громадської забудови	га	0,78	0,83
	- вулична мережа	га	0,56	1,08
2	Населення			
	Чисельність населення, всього у тому числі:	осіб	113	148
3	Установи та підприємства обслуговування			
	Місця прикладання праці	місць	5	16
	Заклади торгівлі	м ²	246	350
	Заклади громадського харчування	м ²	-	100
	Релігійні установи	м ²	117	530
4	Рекреаційні території			
	Озеленені території загального користування	га	-	7,05
	Спортивні та дитячі майданчики	га	-	1,27
	Пляж		-	1,5
5	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього	км	2,6	2,85
	Протяжність ліній громадського транспорту	км	1,55	1,55
	Протяжність пішохідних доріг	км	-	2,9
	Щільність вулично-дорожньої мережі і наземного громадського транспорту	км/км ²	6,6	6,6
	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	54
6	Інженерне обладнання			
	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	-	47,56
	Каналізація сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	-	47,56

	Теплопостачання споживання сумарне	МВт /рік	-	2391,12
	Газопостачання			
	Витрати газу, всього	млн. м ³ /рік	0,9	1,18
	у т.ч. на комунально-побутові послуги	млн. м ³ /рік	0,9	1,18
	Протяжність газових мереж	км	0,037	0,78
	Електропостачання споживання сумарне	кВт	-	262,8
7	Інженерна підготовка та благоустрій			
	Територія забудови, що потребує заходів з інж. підготовки	% від тер	-	37
	- інженерна підготовка	млн. грн	-	70
	- мережі дощової каналізації	км	-	1,15
8	Охорона навколишнього середовища			
	Санітарно-захисні зони, всього	га	-	-

14. ДОДАТКИ

№ з/п	Назва матеріалів	Кількість аркушів
1.	Рішення Білоцерківської міської ради Київської області №2192-50-IV від 27 квітня 2018 року «Про розроблення детального плану території сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська орієнтовною площею 16,7 га»	1
2.	Завдання на розроблення детального плану території сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська.	3
3.	Схема розроблення детального плану території сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська за підписом в. п. начальника управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради Павлова С. В.	1
4.	Копія газети з оголошенням про початок громадських слухань по детальному плану території в межах просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська	2
5.	Лист Управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради № 15/715 від 08.09.2018 року про видачу вихідних даних	1
6.	Журнал реєстрації пропозицій громадськості до проекту детального плану території сектору №16 міста Біла Церква, обмеженого просп. Князя Володимира, річкою Протока, річкою Рось та вул. Заярська	6
7.	Додаток до листа №2 «Копія заяви з додатками щодо пропозиції на 6 аркушах»	9

II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА