

Приватне підприємство фірма
«БРАМА-АБФ»

16-03

Кваліфікаційний сертифікат: серія АА №002701
Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 18 лютого 2016 р



Детальний план частини території міста Біла Церква в межах кварталу
обмеженого вул. Спартаківською, вул. Героїв Небесної Сотні
та бул. Олександрійським

Замовлення: 2627

Замовник: Управління містобудування та
архітектури Білоцерківської міської ради

Інвестор: ТОВ «БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ МІСЬКБУД»

м. Біла Церква
2017р.

Приватне підприємство фірма
«БРАМА-АБФ»

Кваліфікаційний сертифікат: серія АА №002701
Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 18 лютого 2016 року за №2701

Детальний план частини території міста Біла Церква в межах кварталу
обмеженого вул. Спартаківською, вул. Героїв Небесної Сотні
та бул. Олександрійським

Замовлення: 2627

Замовник: Управління містобудування та
архітектури Білоцерківської міської ради

Інвестор: ТОВ «БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ МІСЬКБУД»

Директор



Мусієнко Т.Д.

Головний архітектор проекту



Бабич Ю.І.

м. Біла Церква
2017р.

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Аркуш
2627 -З	Зміст	
2627-СП	Склад проекту	
2627-ПЗ	Пояснювальна записка	
<i>Вихідні дані для проектування</i>		
№658-30-VII від 27.04.2017	Рішення Білоцерківської Міської Ради	
	Завдання на розроблення детального плану території	
Індексний номер 11865124 від 24.03.2014р.	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права	
№58 від 26.05.2011р.	Договір оренди землі №58 від 26.05.2011р.	
	План меж земельної ділянки	
	Викопіювання зі схеми проектних планувальних обмежень М 1:10000	
	Викопіювання зі схеми інженерної підготовки та захисту території М 1:10000	
	Викопіювання з плану існуючого використання території М 1:10000	
	Викопіювання зі схеми вулично-дорожньої мережі та зовнішнього транспорту М 1:10000	
	Викопіювання зі схеми вулично-дорожньої мережі міського та зовнішнього транспорту М 1:2000	
	Викопіювання з проектного плану (основного креслення) М 1:5000	
	Викопіювання з "Проекту забудови території в частині розробки червоних ліній вулиць та магістральних інженерних мереж" м.Біла Церква, Київської області М 1:2 000	
	Топогеодезичний план М 1:500	
<i>Графічні матеріали</i>		
	Фотофіксація існуючої ситуації	
	Візуалізація	
1	Схема розташування території у планувальній структурі м. Біла Церква	
2	План існуючого використання території М 1:5000	
3	Схема існуючого використання земельних ділянок М 1:2000	
4	Схема існуючих планувальних обмежень М 1:2000	
5	Опорний план М 1:2000	
6	Проектний план М 1:2000	
7	Схема проектних планувальних обмежень М 1:2000	
8	План червоних ліній М 1:2000	
9	Схема організації руху транспорту та пішоходів М 1:2000	

2627 ПЗ

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.	Апіл.	№Док.	Підпис	Дата
ГАП		Бабиш			
Архітектор		Федяніна			
Перевірив		Мусієнко			
Н.контроль		Панченко			

Пояснювальна записка

Стадія

Аркуш

Аркушів

ДПТ

Приватне підприємство
фірма "БРАМА-АБФ"

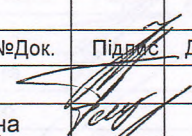
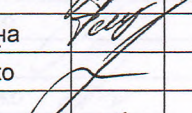
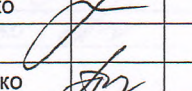
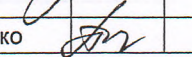
ПОГОДЖЕНО:

Склад проекту:

Номер п/п	Найменування	Примітка
1	2	3
1	Детальний план території	

ПОГОДЖЕНО:			

Інв. № ориг.	Зам. Інв. №	
	Підпис і дата	

Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата
ГАП		Бабич			
Архітектор		Федяніна			
Перевірив		Мусієнко			
Н.контроль		Панченко			

2627 ПЗ СП

Склад проекту

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		
Приватне підприємство фірма "БРАМА-АБФ"		

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту

Бабич Ю.І.



ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата
ГАП		Бабич			
Архітектор		Федяніна			
Перевірив		Мусієнко			
Н.контроль		Панченко			

2627 ПЗ

Підтвердження ГАПа

Стадія Аркуш Аркушів

ДПТ

Приватне підприємство
фірма "БРАМА-АБФ"

1. Вихідні положення

Виконання Детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації проектних рішень Генерального плану м. Біла Церква, кордону міста або уточнення відомих його положень.

При розробці Детального плану території надані пропозиції щодо організації та орієнтації, ліній будинків нових житлових та громадських об'єктів, закріплення нарисів зокрема питань урештетування території, транспортного обслуговування та розв'язання місць постійного зберігання автомобілів мешканців кварталу інтенсивного облаштування та інтенсивної підготовки території, озеленення публічного простору, благоустрою та озеленення.

Проект детального плану частини території міста Біла Церква з межах кварталу об'єднаного вул. Спартаківською, вул. Героїв Навальної Сотні та вул. Олександрівською виконаний з метою деталізації архітектурно-планувальних рішень та урештетування раціонального розташування об'єктів нового будівництва, а також здійснення інженерного забезпечення в межах території, що проектується.

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

Ця робота виконана на підставі таких актів:

- завдання на проектування від 2017 р.
- рішення Білоцерківської міської ради №658-30-VIII від 27.04.2017;
- вихідних матеріалів: наразити згідно з плануванням та забудовою міста Усть-Жулинського будівництва та адміністративної території.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Генерального плану м. Біла Церква 2015-2016 року розробки (затверджений рішенням Білоцерківської міської ради від 03.11.2016 року за №319-16-VIII).

- матеріали топографічних зйомок;

- матеріали досліджень.

В проекті враховані такі вимоги:

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

ДБН 360-92-2011 «Планування забудови житлових і громадських поселень»;

ДБН В.2.5-64:2012 «Будівництво водопроводів та каналізацій»;

ДСТУ 3013:85 «Гідросфера. Норми контролю та відведення дощових і снігових стічних вод з території міст і громадських підприємств»;

ДБН В.2.3-74:2013 «Водопостачання. Записки мереж та споруди. Основні положення проектування»;

ДБН В.2.5-30:2001 «Газопостачання»;

ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цільового призначення»;

ДБН В.1.1.7-2016 «Положення безпеки об'єктів будівництва», тощо.

Детальний план території розроблено з деталізацією районних матеріалів. Матеріал ДБН В.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території». Креслення виготовляється на паперових носіях та в електронному вигляді на машинних носіях.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зам.	Інв.	Дат.	Місц.	Підп.	Дат.
Гал.	Буд.				
Арх.	Буд.				
Прог.	Буд.				
Контр.	Буд.				

2017 р.

Пояснювальна записка

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № ориг.

1. Вихідні положення

Виконання Детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації проектних рішень Генерального плану м. Біла Церква, коригування або уточнення окремих його положень.

При розробленні детального плану території надані пропозиції щодо поверховості та, орієнтовно, типів будинків нових житлових та громадських об'єктів, запропоновані напрями вирішення питань упорядкування території, транспортного обслуговування та розміщення місць постійного зберігання автомобілів мешканців кварталу, інженерного обладнання та інженерної підготовки території, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення.

Проект детального плану частини території міста Біла Церква в межах кварталу обмеженого вул. Спартаківською, вул. Героїв Небесної Сотні та бул. Олександрійським виконаний з метою деталізації архітектурно-планувальних рішень та урахуванням раціонального розташування об'єктів нового будівництва, а також здійснення інженерного забезпечення в межах території, що проектується.

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

Дана робота виконана на підставі таких даних:

- завдання на проектування від 2017 р.;
- рішення Білоцерківської міської ради №658-30-VII від 27.04.2017.;
- вихідних матеріалів, наданих Відділом планування та забудови міста Управління містобудування та архітектури Білоцерківської міської ради;
- генерального плану м. Біла Церква 2015-2016 років розробки (затверджений рішенням Білоцерківської міської ради від 03.11.2016 року за №319-18- VII);
- матеріалів топогеодезичних вишукувань;
- натурних обстежень.

В проєкті враховані такі вимоги:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДСТУ 3013-95 «Гідросфера. Правила контролю за відведенням дощових і снігових стічних вод з території міст і промислових підприємств»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-20-2001 «Газопостачання»;
- ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», тощо.

Детальний план території розроблено з деталізацією графічних матеріалів, згідно ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території». Креслення виготовляються на паперових носіях та в електронному вигляді на магнітних носіях.

ПОГОДЖЕНО:

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.	Апіл.	№Док.	Підпис	Дата
ГАП		Бабич			
Архітектор		Федяніна			
Перевірив		Мусієнко			
Н.контроль		Панченко			

2627 ПЗ

Пояснювальна записка

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ		
Приватне підприємство фірма "БРАМА-АБФ"		

2. Природні, соціально-економічні і містобудівні умови

Біла Церква — місто в Україні, значний економічний, культурний та освітній центр Київщини, розташований за 80 км на південь від Києва на річці Рось. Населення: 208 192 (01.05.2017). Площа: 67,8 км². Економіка міста представлена потужним промисловим комплексом, який складається із 57 підприємств різних галузей та видів діяльності.

Місто розташоване на південному заході Київської області, займає вигідне географічне положення: поруч із ним проходить автомагістраль Е95 (Санкт-Петербург - Київ - Одеса). В зональному відношенні це перехідна зона від лісу до степу — лісостеп. На північно-західній околиці міста розташований державний дендрологічний парк «Олександрія». Це найбільший архітектурно оформлений ландшафтний парк в Україні. Біла Церква — найбільший культурний осередок Київщини, відомий своїм культурним потенціалом та досягненнями в галузі культури.

3. Оцінка існуючої ситуації

Ділянка, яка відведена для розробки детального плану території міста Біла Церква, розміщена в центральному планувальному районі міста та обмежена:

- з західної сторони бульваром Олександрійським;
- з півдня – вул. Героїв Небесної Сотні;
- зі східної сторони вул. Спартаківською,
- з північної сторони перетином вул. Спартаківської та бульваром Олександрійським.

Орієнтовна площа ділянки проектування для розроблення детального плану – 7.0 га.

Ділянка розташована в межах старого міста та примикає до його центру.

Існуюча забудова території складається зі змішаної житлової багатоповерхової забудови та громадської і садибної забудови. Збудова одноквартирними та одноповерховими багатоквартирними житловими будинками має зношеність 50%.

На території проектування знаходиться будівля, яка має історико-архітектурну цінність місцевого значення – будинок Таубіна, розташований за адресою вул. Героїв Небесної Сотні 68/6 та значні історичні будівлі (вул. Героїв Небесної сотні №64, №80).

Відповідно до містобудівної документації ділянка, що розглядається має дві зони регулювання забудови по висоті з гранично допустимою висотою 20,0 м та гранично допустимою висотою 30,0 м (див. Схема існуючих планувальних обмежень).

До планувальних обмежень відносяться червоні лінії по бульв. Олександрійському (42,0 м), вул. Спартаківської (15,0 м), вул. Героїв Небесної Сотні (23,0 м), Банкового провулку (12,0 м).

По території ділянки проходять інженерні мережі та комунікації, навколо яких встановлюються охоронні зони:

- охоронна зона мережі водопроводу – 5,0 м по обидва боки від зовнішньої оболонки труби;
- охоронна зона мережі побутової каналізації – 3,0 м по обидва боки від зовнішньої оболонки труби;
- охоронна зона силового кабеля та кабелів зв'язку – 0,6 м по обидва боки від зовнішньої оболонки кабелю.

Зам. інв. №	Підпис і дата	оболонки труби; - охоронна зона мережі побутової каналізації – 3,0 м по обидва боки від зовнішньої оболонки труби; - охоронна зона силового кабелю та кабелів зв'язку – 0,6 м по обидва боки від зовнішньої оболонки кабелю.						
Інв. № ориг.							2627 ПЗ	Аркуш
	Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		

3.1 Характеристика ділянки, на якій пропонується розмістити багатоквартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення по вул. Спартаківській,3.

Земельна ділянка, на якій планується будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом розміщена в центральній частині міста в сельбщщній зоні і межує:

- із заходу та півночі із землями, які знаходяться у приватній власності (цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- зі сходу із землями загального користування (вул. Спартаківська);
- з південного сходу із землями, які знаходяться у приватній власності (цільове призначення 02.01 та 1.11.1);
- з півдня із землями загального користування (Банковий провулок).

Площа земельної ділянки, згідно кадастрового плану – 0,3735 га (кадастровий №3210300000:041:018). Земельна ділянка знаходиться в комунальній власності, цільове призначення – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Під'їзд до ділянки здійснюється з вул. Спартаківської та Банкового провулку. По території ділянки проходять інженерні мережі.

4. Розподіл території за функціональним використанням

Згідно з графічними матеріалами генерального плану, на території, що охоплена проектом за функціональним використанням можливо виділити наступні види території:

- житлової багатоповерхової багатоквартирної забудови;
- громадської забудови;
- садибної забудови;
- інженерної інфраструктури;
- транспорту.

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови

Зона існуючої багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови представлена житловими будинками:

- 3-4-5 поверховими житловими будинками – 1970-1980 рр.;
- 7-9 поверховими житловими будинками -2000-2010 року.

Детальним планом території передбачається розміщення забудови 9 та 5-ти поверховими житловими будинками за рахунок реконструкції території, яка розглядається.

Заклади повсякденного обслуговування (аптеки, побутового обслуговування, приміщення для фізкультурних та культурно-масових занять населення) передбачається розмістити в перших поверхах житлових будівель.

Гаражі для зберігання легкових машин населення передбачено розмістити в підземних паркінгах.

Озеленені території кварталу відносяться до зелених насаджень обмеженого користування і формуються з озелених прибудинкових територій.

Озеленені території спеціального призначення складаються з озелених територій вздовж проїжджих частин.

Зам. інв. №	приміщення для фізкультурних та культурно-масових занять населення) передбачається розмістити в перших поверхах житлових будівель.						
	Гаражі для зберігання легкових машин населення передбачено розмістити в підземних паркінгах.						
Підпис і дата	Озеленені території кварталу відносяться до зелених насаджень обмеженого користування і формуються з озеленених прибудинкових територій.						
	Озеленені території спеціального призначення складаються з озеленених територій вздовж проїздних частин.						
Інв. № ориг						2627 ПЗ	Аркуш
	Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис		

Громадська забудова

Зона громадської забудови зосереджена вздовж вулиць Героїв Небесної Сотні, бул. Олександрійського. Часткове розміщення приміщень громадського призначення передбачається в перших поверхах житлових будинків.

Зона інженерної інфраструктури

В зоні інженерної інфраструктури передбачається розміщення об'єктів, необхідних для обслуговування всього кварталу проектування.

Інв. № ори	Підпис і дата	Зам. інв. №					2627 ПЗ		Аркуш
			Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	

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

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

- з урахуванням попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- з виділенням зон обмеженої містобудівної діяльності та визначенням обмежень використання територій у відповідних зонах згідно 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.

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.

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

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

Зам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № ориг							
Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	2627 ПЗ	Аркуш

функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідне отримання відповідних узгоджень.

Відповідно до проекту Генерального плану міста, територія проектування за функціональним призначенням відноситься до зони багатоповерхової житлової забудови, садибної забудови, громадської забудови.

Зона багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови

Переважні основні види використання та будівництва:

- багатоповерхові житлові будинки;
- житлові будинки з апартаментами і квартирами у верхніх поверхах і розміщенням у нижніх рівнях об'єктів культурного, сервісного призначення, з вбудованими паркінгами;
- спортивні, ігрові, господарські майданчики;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування первинного рівня;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування житлових будинків;
- ділянки газонів, озеленення та благоустрій території, згідно з державними нормами;

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- відкриті тимчасові автостоянки (парковки, паркінги);
- вбудовані в житлові будинки паркінги та інші об'єкти обслуговування;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- об'єкти пожежної охорони;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення (крім казино та залів ігрових автоматів).

Допустимі види використання:

- відділення, пункти міліції;
- майданчики для виходу тварин;
- громадські туалети.

Зона магістральних та вулиць місцевого значення (у червоних лініях)

Переважні основні види використання та будівництва:

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- об'єкти транспортної інфраструктури;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;

Інв. № ори	Підпис і дата	Зам. інв. №							Аркуш
Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	2627 ПЗ			

- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- елементи зовнішньої реклами;
- вуличні меблі;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- озеленення;
- пам'ятники.

Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:

- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- елементи в зоні трикутника видимості вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження;
- гаражі всіх видів, крім підземних.

Містобудівні умови та обмеження

Умови та обмеження використання територій в залежності від виду призначення містобудівної зони визначені відповідно до державних будівельних норм «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів, Правил пожежної безпеки в Україні», кодів планувальної структури і функціонального зонування прийнятих у проекті Генерального плану м. Біла Церква граничних показників інтенсивності використання відповідної території.

Встановлені містобудівні зони – території з визначеними межами, використання яких здійснюється за відповідним видом призначення, деталізовано характер і ступень їх забудови та допустимих перетворень.

Інв. № ори	Підпис і дата	Зам. інв. №							2627 ПЗ	Аркуш
			Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		

№ п/п	Зона багатоквартирної житлової забудови	
1	2	3
1	Гранично допустима висота будівель	Ділянки перспективної житлової забудови знаходиться в зоні дії обмеження по висоті забудови 20,0;30,0м
	Максимально допустимий відсоток забудови території	70%
3	Максимально допустима щільність населення в житлових кварталах	600 осіб/га в кварталах багатоквартирної житлової забудови та 3350 осіб/га в кварталах багатоквартирної забудови згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5
4	Відстані від об'єкту, що проектується до червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Необхідно витримати нормативну відстань до червоної лінії до житлових вулиць та магістральних вулиць. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м, громадських – не регламентується В перших поверхах запроєктованих будинків передбачені приміщення громадського призначення.
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)	Ділянки житлової забудови знаходиться в зоні дії обмеження по висоті забудови, відповідно до Схеми планувальних обмежень. Знаходиться поза межами історичних ареалів, межує із зоною охорони пам'яток культурної спадщини
6	Мінімально допустимі відстані від житлових будинків, що проектується до існуючих будинків і споруд	Мінімальна допустима відстань від житлових будинків, що проектується, до існуючих будинків і споруд - відповідно до пожежних норм.
7	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДОН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Будівництво нових житлових та громадських об'єктів потребує додаткових інженерних вишукувань.
9	Вимоги щодо благоустрою	На вказаній території передбачити благоустрій та озеленення, будівництво мережі, пішохідних доріжок, спортивних, дитячих майданчиків, велосипедних доріжок, встановлення малих архітектурних форм.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Територія, на яку розробляється проект, розташована в центральній частині міста в межах кварталу обмеженого вул. Спартаківською, Героїв Небесної Сотні та бул. Олександрійським
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Паркування для автомобілів передбачене в пішохідних паркінгах та на гостячих стоянках.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Територія проектування не потрапляє в межі історичних ареалів, межує з територією об'єктів охорони зони пам'яток культурної спадщини,

Зам. інв. №							Аркуш
Підпис і дата							
Інв. № ориг.							
	Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	2627 ПЗ

**Проект містобудівних умов та обмежень
забудови земельної ділянки по вул. Спартаківській, 3
в місті Біла Церква**

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Спартаківській, 3
 2. Інформація про замовника ТОВ «БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ МІСЬКБУД»
 3. Наміри забудови Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом
 4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: Київська область м. Біла Церква, вул. Спартаківська, 3
 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою договір оренди землі від 26 травня 2011 року № 58 кадастровий №3210300000:04:018:0138
 6. Площа земельної ділянки 0,3735 гектарів
 7. Цільове призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку
 8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) Генеральний план м. Біла Церква (2015-2016 років розробки і затверджений рішенням Білоцерківської міської ради від 03.11.2016 року за № 319-18-VII), детальний план частини території міста Біла Церква в межах кварталу обмеженого вул. Спартаківською, вул. Героїв Небесної Сотні та бул. Олександрійським
 9. Функціональне призначення земельної ділянки згідно генерального плану – територія реконструкції під багатоквартирну житлову забудову
 10. Орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта будівництва
Площа земельної ділянки – 0,3735 га
Площа забудови території – 2100,0 м²
Загальна площа будинку -9800,0 м²
Загальна площа квартир – 5600,0 м²
Площа місць загального користування – 1600,0 м²
Площа нежитлових приміщень (офіс) – 700,0 м²
Площа паркінгу з технічними приміщеннями – 1900,0 м²
- Містобудівні умови та обмеження:**
1. Граничнодопустима висота будівель до 20,0; 30,0 метрів
 2. Максимально допустимий відсоток забудови 70 %
 3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) 180-450 люд/га
 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови будівлю розмістити на відстані 3,0 м від червоної лінії. Банковий провулок, по червоній лінії вул. Спартаківська
 5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони) об'єкти проектування розмістити згідно п.2 додатку 3.1 ДБН 360-92**

Інв. № ориг.	Підпис і дат	Зам. інв. №	2. Максимально допустимий відсоток забудови <u>70 %</u>						
			3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) <u>180-450 люд/га</u>						
Інв. № ориг.	Підпис і дат	Зам. інв. №	4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови <u>будівлю розмістити на відстані 3,0 м від червоної лінії. Банковий провулок, по червоній лінії вул. Спартаківська</u>						
			5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони) <u>об'єкти проектування розмістити згідно п.2 додатку 3.1 ДБН 360-92**</u>						
			2627 ПЗ						Аркуш
			Зм. Кіл. Арк. №Док. Підпис Дата						

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд із дотриманням санітарних та протипожежних норм від існуючої забудови

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій передбачити охоронні зони запроєктованих інженерних мереж та споруд. При потребі передбачити ремонт або винесення інженерних мереж за межі ділянки

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" визначити на стадії проектування

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) Проектом благоустрою передбачити:

- раціональне використання та функціональне зонування території;
- влаштування під'їздів та підходів з твердим покриттям;
- благоустрій території з організацією головного входу;
- тимчасову автостоянку з твердим покриттям для відвідувачів;
- освітлення території і під'їздів;
- влаштувати функціональні майданчики згідно вимог ДБН Б.2.2-15:2011 «Благоустрій території»

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку заїзд та виїзд на територію з вул. Спартаківська та Банкового провулку

Проектом передбачити заходи по забезпеченню безпеки дорожнього руху, виключивши перетин автомобільних та пішохідних потоків.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту згідно розрахунку

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде встановлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків посуду, кісток, знарядь праці, зброї та ін.), то згідно з ст.36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», 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.

Інв. № ориг.	Підпис і дат	Зам. інв. №							2627 ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата					

6. Принцип планувально-просторової організації території

Пропозиції ДПТ базуються на планувальних рішеннях, закладених у генеральному плані міста і направлені на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту життєдіяльності мешканців міста.

При цьому враховано:

- місце розташування проектної території;
- природні умови та планувальні обмеження;
- існуюча забудова та інженерно-транспортна інфраструктура;
- сучасні тенденції в сфері житлового будівництва, обслуговування і дозвілля.

Основними принципами планувально-просторової організації території є збереження та вдосконалення існуючої планувальної структури.

На території передбачається знесення рядової житлової забудови малої поверховості з розміщенням багатоповислої житлової забудови і громадських об'єктів.

Існуюча транспортно-вулична мережа зберігається та покращується проєктованими вулицями і проїздами.

Пропонується вдосконалення поперечного профілю вулиць з чітким розмежуванням автомобільних та пішохідних шляхів руху.

Забудова існуючої території формувалася в значній мірі хаотично, на протязі певного історичного періоду, з врахуванням як соціально-політичних так і економічних можливостей міста. Тому архітектурне середовище сформоване під впливом вище перерахованих факторів виявилось досить невиразним і некомфортним. Зони багатоповислої житлової забудови розміщуються поряд з високощільною забудовою індивідуальними житловими будинками малої поверховості.

Громадські будівлі розташовані як вздовж основних вулиць так і хаотично розкидані по всій території кварталу.

Враховуючи, що дана ділянка знаходиться в центральній частині міста і якість забудови повинна відповідати архітектурним вимогам до формування кварталу центральної частини історичного міста, пропонується упорядкувати зонування території. Проектом передбачено поступову заміну малоповерхової житлової забудови на багатоповислу. Громадську забудову пропонується в основному розмістити в кварталі розташованому між вул. Героїв Небесної Сотні і вул. Банкової, а також зберігається громадська функція в перших поверхах багатоповислих житлових будинків, збудованих раніше.

Крім цього для формування якісної масштабної забудови вул. Спартаківської, та розширення функцій по обслуговуванню населення пропонується розмістити громадські будівлі вздовж вулиці.

Враховуючи реальне транспортне навантаження та економічні фактори, а також розміщення громадських будівель вздовж вулиці, червоні лінії по вул. Спартаківській зменшені порівняно з генпланом з 15 м до 12 м. Лінія регулювання забудови по вулиці з боку громадських будинків не передбачена.

В кварталі між вул. Героїв Небесної Сотні та вул. Банкової де розташовані громадські будівлі лінія регулювання забудови також не передбачена.

Проектом пропонується провулок Банковий з'єднати з вул. Спартаківською, а вул. Банкову пішохідною вулицею з'єднати з бул. Олександрійськи.

Інв. № ориг.	Підпис і дат	Зам. інв. №								
			Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	2627 ПЗ	Аркуш

7. Житловий фонд та розселення

Нове житлове будівництво передбачається здійснювати в декілька етапів. розрахованих до 20 років

Чисельність населення в новому житловому фонді визначена виходячи із кількості квартир та коефіцієнту заселення квартир різної кімнатності, який склався в місті для нової житлової забудови.

Коефіцієнти заселення населення в серединній зоні

Тип квартир			
1 кімнатні	2 кімнатні	3 кімнатні	4-5 кімнатні (дворівневі)
1,3	2,3	3,1	3,4

Перспективний багатоквартирний житловий фонд та населення

№ будинку	Кількість секцій	Поверхості	Квартири			Всього квартир	Чисельність населення осіб
			1 кімнатні	2 кімнатні	3 кімнатні		
1	2	3	4	5	6	7	10
Житловий будинок №3	2	9	18	18	36	72	150
Житловий будинок №6	1	9	9	18	18	45	100
Житловий будинок №7	2	9	18	18	36	72	150
Житловий будинок №8	1	5	5	15	10	30	73

Зам. інв. №							
Підпис і дат							
Інв. № ори							
Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	2627 ПЗ	Аркуш

8. Система обслуговування населення

Для забезпечення населення об'єктами обслуговування проектом передбачено розміщення закладів побутового обслуговування та торгівлі у вбудованих та прибудованих приміщеннях житлових будівель, в кварталі розташованому між вул. Героїв Небесної Сотні і вул. Банковою, будівництво нових будівель громадського призначення по вул. Героїв Небесної Сотні та вул. Спартаківська, а також користування існуючою системою обслуговування яка склалася в м. Біла Церква.

Поруч з територією проектування розміщені існуючі заклади освіти:

- ЗОШ №1 по вул. Логінова, 28;
- ЗОШ № 7 по бул. Олександрійському, 40;
- ЗОШ №9 по вул. Водопійній, 22;
- Юнацька спортивна школа №1 по вул. Героїв Небесної Сотні, 46, є

можливість користуватись дошкільним навчальним закладом №5 «Сонечко», який знаходиться по вул. Лермонтова, 10.

Проектом передбачено формування громадської зони з відкритими спортивними майданчиками, фітнес-клубом, тренажерним залом, кафе.

9. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і стоянок

Територія детального плану обслуговується магістральною вулицею загальноміського значення регульованого руху – бульвар Олександрійський та житловими вулицями Героїв Небесної Сотні, Спартаківською, вул. Банковою.

Пасажирський транспорт, території, що розглядається, представлений тролейбусним, автобусними та таксомоторними маршрутами, які з'єднують ділянку проектування з різними районами міста.

Зупинки громадського транспорту знаходяться у пішохідній доступності із територією проектування. Передбачається облаштування нових зупинок громадського транспорту на вул. Героїв Небесної Сотні.

В ДПТ передбачено забезпеченість машиномісцями перспективного парку автомобілів в підземних паркінгах житлових будинків та на відкритих автостоянках. Близько 20% автомобілів населення, що проживають в існуючій забудові зберігають автомобілі в гаражних кооперативах на сусідніх територіях.

10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Інженерне забезпечення буде здійснюватись від існуючих мереж, всі підрахунки орієнтовні і підлягають уточненню на подальших стадіях проектування.

Електропостачання.

За ступенем надійності електропостачання об'єкти які розміщуються на території проектування віднесено до III категорії (табл. 2.1 ДБН В. 2.5.23-2003 „Проектування об'єктів цивільного призначення”).

Підключення до існуючих мереж, визначаються згідно технічних умов відповідних організацій.

Водопостачання

Господарсько-питне водопостачання об'єкту передбачено від існуючої мережі водопостачання м. Біла Церква запроектованою мережею до об'єктів. На подальших стадіях проектування необхідним є отримання технічних умов на приєднання від власника мереж.

Зам. інв. №	Підпис і дат	Інв. № ориг.							Аркуш
			2627 ПЗ						
			Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	

Водовідведення

Водовідведення від об'єкту передбачено запроектованою мережею до існуючої мережі каналізації м. Біла Церква. На подальших стадіях проектування необхідним є отримання технічних умов на приєднання від власника мереж.

Теплопостачання

Теплопостачання – від автономних дахових та прибудованих газових котелень.

Траси теплових мереж централізованої системи теплопостачання та місце розташування котелень, будуть уточнятися на наступних стадіях проектування.

11. Інженерна підготовка території

Рельєф ділянки спокійний, з загальним нахилом на південний захід та перепадом на висоті - до 4,0 м.

Прилеглі до ділянки бульвар Олександрійський, вул. Героїв Небесної Сотні та вул. Спартаківська мають асфальтобетонне покриття.

До початку планувальних і будівельних робіт рослинний ґрунт під обрисами майбутніх будівель і проїздів бажано зрізати і зберегти для подальшого використання в зелених зонах.

Вертикальним плануванням ділянок передбачити ув'язування проектних відміток з існуючими, максимальне наближення до існуючого рельєфу.

Поверхневі води по лотках проїздів і газонах скидаються в понижені місця рельєфу в сторону дощоприймачів існуючої дощової каналізації бульв. Олександрійського, вул. Героїв Небесної Сотні та запроектованої дощової каналізації.

Висотну прив'язку будівель виконати з врахуванням їх архітектурно-планувальних особливостей і забезпечити відвід опадів від фундаментів

12. Комплексний благоустрій та озеленення території

Значної уваги при розробці ДПТ приділено благоустрою територій житлової багатоквартирної забудови.

Територія житлової забудови (дворові простори), крім озеленення, повинна бути обладнана необхідними елементами благоустрою – дитячими ігровими майданчиками, майданчиками для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для господарських цілей, для виховування собак, для тимчасового зберігання автомобілів.

Проектне функціональне використання та питомі розміри елементів житлової території в частині влаштування майданчиків та озеленення території для населення житлових будинків мають відповідати вимогам ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», п.п. 3.15-3.16 і становити не менше наведених у таблиці 3.4.1.

Інв. № ориг.	Підпис і дат	Зам. інв. №	житлових будинків мають відповідати вимогам ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», п.п. 3.15-3.16 і становити не менше наведених у таблиці 3.4.1.						
							2627 ПЗ		Аркуш
Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата				

Розрахунок потреби в елементах благоустрою житлової території

Таблиця 3.4.1.

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м ² /особу
Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,7
Для відпочинку дорослого населення	0,1
Для занять фізкультурою	1,0*
Для господарських цілей	0,3**
Для вигулювання собак	0,3***
Для стоянки автомашин****	

Примітка:

* Згідно з приміткою № 2 до таблиці 3.2 показник зменшено 1,0 м²/особу (при використанні у вихідні та вечірні години шкільного стадіону для мешканців).

** Показник може бути значно скорочений при забудові багатоповерховими та підвищеної поверховості будинками, так як сушіння білизни відбувається в межах житлових будинків, а для будинків, обладнаних смітєпроводами, може бути зменшена територія майданчиків для сміттєзбірників.

*** Розміщення майданчиків для вигулювання собак пропонується в межах озелених території уздовж межі скверу по вул. Столетова.

**** Розрахунок потреби в місцях для тимчасового зберігання автомобілів наведений в розділі "Транспортна інфраструктура"

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №							2627 ПЗ	Аркуш
			Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		

13. Заходи щодо охорони навколишнього середовища

З метою формування здорового і комфортного середовища для відпочинку та забезпечення охорони природного середовища в межах території, що проектується, рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території:

- територіально-планувальна організація містобудівного освоєння території з урахуванням всіх планувальних обмежень;
- зниження рівня забруднення атмосферного повітря від автомобільного транспорту за рахунок раціональної організації системи дорожнього руху;
- удосконалення системи контролю за експлуатацією автотранспорту, покращення технічного стану автопарку: оновлення, забезпечення ефективного технічного стану автомобілів, виключення етильованого бензину, обладнання автотранспорту нейтралізаторами відпрацьованих вихлопних газів;
- забезпечення на сільбищній території акустичного режиму, що відповідає гігієнічним нормативам, повинно здійснюватись шляхом застосування містобудівних, будівельних та конструктивних рішень, адміністративно-організаційних заходів.
- для захисту від акустичного забруднення вздовж дорожньо-вуличної мережі: дотримання вимог щодо плану червоних ліній з застосуванням шумоізоляційних матеріалів для фасадної частини будинків та внутрішньої планувальної організації житлових приміщень (спальні кімнати з виходом у дворовий простір), громадських будівель, застосування шумоізоляційних склопакетів у оздобленні віконних отворів, створення озеленення вздовж вулиць;
- розширення мережі та благоустрій внутрішньо-квартального озеленення з використанням декоративних насаджень;
- 100% забезпечення території централізованою системою водопостачання та водовідведення;
- забезпечення території централізованою планово-регулярною санітарною очисткою із запровадженням системи роздільного збирання відходів та своєчасного їх видалення;
- проведення комплексу заходів з інженерної підготовки та впорядкування поверхневого стоку території;
- здійснення оздоровчих заходів на територіях підприємств та комунально-складських об'єктів, намічених для реструктуризації виробництва, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями;
- розширення мережі та благоустрій зелених насаджень загального призначення за рахунок внутрішнього озеленення кварталів, створення рекреаційних зон та цікавих пейзажних куточків з використанням декоративних насаджень, організація спортивно-оздоровчих майданчиків.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №							2627 ПЗ	Аркуш
			Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата		

14.Заходи щодо реалізації детального плану території

Детальним планом території визначені концептуальні архітектурно -планувальні рішення та сформовані містобудівні умови та обмеження по забудові земельної ділянки наведені раніше, які необхідно врахувати при подальшому проектуванні об'єкту містобудування.

Черговість реалізації ДПТ наступна:

Перший етап, (3-7 років):

- будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованим нежитловими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Спартаківській,3;

- будівництво закладу торгівельно-побутового призначення по вул. Героїв Небесної Сотні,56;

- будівництво закладу адміністративно-ділового призначення по вул. Героїв Небесної Сотні,58;

Другий етап, (15 - 20 років):

- будівництво закладу адміністративно-ділового призначення по вул. Спартаківська,5;

- будівництво закладу адміністративно-ділового призначення по вул. Спартаківська,11;

- будівництво багатоквартирного житлового будинку (середньої поверховості) по бул. Олександрійський,16;

- будівництво багатоквартирного житлового будинку (середньої поверховості) по вул. Банкова,10;

- будівництво багатоквартирного житлового будинку (середньої поверховості) по вул. Банкова,5;

- будівництво закладу торгівельно-побутового призначення по вул. Героїв Небесної Сотні,48;

- будівництво закладу торгівельно-побутового призначення по вул. Героїв Небесної Сотні,6/68.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Аркуш
Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата	2627 ПЗ			

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 3-7 років	Етап на 15-20 років
1.	Територія ДПТ	га	7.7945	7.7945	7.7945
	у тому числі:				
1.1	- житлова забудова	»	2.5989	2.4108	2.140
		%	33	31	27
	У тому числі:	га			
	а) садибної забудови	»	1.3534	0.8075	0.165
	б) багатоквартирної забудови	»	1.2455	1.6033	1.9750
1.2	- ділянки установ і підприємств обслуговування	»	1.2106	1.1337	1.5315
		%	15	14	20
1.3	- зелені насадження загального користування	»	1,588	1.800	1.6730
		%	20	23	21
1.4	- вулиці в межах червоних ліній	га	2.3970	2.450	2.450
		%	32	32	32
1.5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, інженерного обладнання, тощо)		-	-	-
2.	Населення				
2.1	Чисельність населення, всього	тис. осіб	920	977	1517
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	200	50	50
	- у багатоквартирній забудові	»	720	927	1467
2.2	Щільність населення	Осіб/га	120,0	125,0	195,0
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	25,0	6	6
	- у багатоквартирній забудові	»	95	119	189

Зам. Інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.	Арк.	№Док.	Підпис	Дата

2627 ПЗ

Аркуш