



УКРАЇНА
м. Черкаси, вул. Хрещатик, 223
Тел.: (0472) 37-14-01; 35-75-10.
Факс: (0472) 37-35-03; 37-29-10.
E-mail: arhburo@ukr.net

Свідоцтво про
державну реєстрацію
Серія АОО № 617989

КОМУНАЛЬНЕ ПРОЕКТНО-ВИРОБНИЧЕ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОБЛАРХБЮРО"
Черкаської обласної ради

Кваліфікаційний сертифікат архітектора: серія АА № 002159

**Детальний план території, яка розташована на перетині вулиці
Некрасова та провулку Польовий в місті Тальне
Черкаської області**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

20 - 16

2016р.



УКРАЇНА
м. Черкаси, вул. Хрещатик, 223
Тел.: (0472) 37-14-01; 35-75-10.
Факс: (0472) 37-35-03; 37-29-10.
E-mail: arhburo@ukr.net

Свідоцтво про
державну реєстрацію
Серія АОО № 617989

КОМУНАЛЬНЕ ПРОЕКТНО-ВИРОБНИЧЕ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОБЛАРХБЮРО"
Черкаської обласної ради

Кваліфікаційний сертифікат архітектора: серія АА № 002159

**Детальний план території, яка розташована на перетині вулиці
Некрасова та провулку Польовий в місті Тальне
Черкаської області**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

20 - 16

В.о. директора

О. Д. Головата

Гол. архітектор проекту

С. М. Дем'яненко

2016р.

ЗМІСТ		2
Позначення	Найменування	Стор.
20-16-3М	Зміст	2
20-16-СП	Склад проекту	4
20-16-ПД	Підтвердження ГАПа	5
20-16-ВУ	Відомість про учасників проектування	6
20-16-ПЗ	Пояснювальна записка	7
Розділ 1.	Перелік графічних матеріалів детального плану території	7
Розділ 2.	Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.	7
Розділ 3.	Оцінка існуючої ситуації	8
Розділ 4.	Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)	9
Розділ 5.	Характеристика видів використання території	9
Розділ 6.	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.	9
Розділ 7.	Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження.	9
Розділ 8.	Основні принципи планувально-просторової організації території.	9
Розділ 9.	Житловий фонд та розселення.	10
Розділ 10.	Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.	10
Розділ 11.	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.	10
Розділ 12.	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	10
Розділ 13.	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	10

						20-16-3М		
Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата			
ГАП	Дем'яненко					Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контроль	Коляда					ДПТ	1	2
Перевірив	Коляда					КПВАПП "Облархбюро" м.Черкаси		
Розробив	Смоляр							

ЗМІСТ

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Стор.
Розділ 14.	Комплексний благоустрій та озеленення території.	11
Розділ 15.	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.	11
Розділ 16.	Заходи щодо реалізації детального плану території на етапі від 1 до 3 років.	11
Розділ 17.	Техніко-економічні показники проекту.	12
Розділ 18.	Перелік вихідних даних.	12
Розділ 19.	Порядок затвердження детального плану території.	12

						20-16-3М	Арк.
Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата		2

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	20-16-ПЗ	Пояснювальна записка	1 частина
1	20-16-ГП	Графічні матеріали	2 частина

Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата	20-16-СП			
ГАП		Дем`яненко				СКЛАД ПРОЕКТУ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контроль		Коляда					ДПТ	1	1
Перевірив		Коляда					КПВАПП "Облархбюро"		
Розробив		Смоляр					м.Черкаси		

Детальний план території виконаний відповідно до чинних норм,
правил і стандартів.

Головний архітектор проекту

С. М. Дем'яненко

						20-16-ПД			
Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата				
ГАП		Дем'яненко				Підтвердження ГАПа	Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контроль	Коляда				ДПТ		1	1	
Перевірив	Коляда				КПВАПП "Облархбюро" м.Черкаси				
Розробив	Смоляр								

Відомість про учасників проектування

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
Детальний план території	Начальник АПМ	С.М. Дем`яненко	
	Гол. архітектор проекту	С.М. Дем`яненко	
	Провідний архітектор	І.В. Коляда	
	Інженер	М.А. Смоляр	

						20-16-ВУ		
Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата			
ГАП		Дем`яненко				Стадія	Аркуш	Аркушів
Н. контроль		Коляда				ДПТ	1	1
Перевірив		Коляда				КПВАПП "Облархбюро" м.Черкаси		
Розробив		Смоляр						
Відомість про учасників проектування								

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Розділ 1.

Перелік графічних матеріалів детального плану території.

аркуш ГП-1:

- Опорний план, план існуючого використання території М 1:500;
- Проектний план, схема планувальних обмежень, схема організації руху транспорту М 1:500;
- Поперечний профіль вулиці 1-1;
- Поперечний профіль вулиці 2-2;

аркуш ГП-2:

- Ситуаційний план М 1:2000;
- Схема розташування території в планувальній структурі міста Тальне М 1:5000;
- Фотофіксація.

Розділ 2.

Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.

2.1. Місцезнаходження та рельєф.

Місто Тальне районний центр Черкаської області. Розташоване на Придніпровській височині над обох берегах річки Гірський Тікич та його притоки Тальянки, за 142 км на південний захід від обласного центру — міста Черкаси.

Земельна ділянка, яка розглядається детальним планом території, загальною площею 0,1861 га знаходиться в північно-східній частині міста Тальне, на лівому березі річки Гірський Тікич. Рельєф території, яка розглядається - рівнинний, з незначним нахилом в сторону річки.

2.2. Клімат.

Згідно з схемою фізико-географічного районування України, території Тальнівського району, в тому числі і територія, що розглядається детальним планом знаходиться у першій кліматичній зоні України.

У цілому клімат Тальнівщини та міста Тальне є помірно континентальним з прохолодною зимою і теплим літом.

Середньорічна температура повітря + 7,0 °С; середньомісячна в січні від -5,8 °С до +19,4 °С в липні. Середня температура найбільш холодної п'ятиденки - 22 °С.

Середньорічна кількість опадів - 500-510 мм.

Літо починається в кінці травня. Тепле, переважно дощове, 3-3,5 місяці. Дощі частіше в червні, липні, переважно липневі, тому розподіл їх нерівномірний.

Для зимового періоду характерні часті відлиги, іноді з підвищенням температури.

Середня кількість без морозних днів 151 днів, а найбільша - 180 днів; середня глибина промерзання ґрунтів - 0,85 м, найбільша - 1,40 м.

						20-16-ПЗ			
Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата				
						Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Дем'яненко					ДПТ	1	12
Н. контроль		Коляда					КПВАПП "Облархбюро" м.Черкаси		
Перевірив		Коляда							
Розробив		Смоляр							

Розділ 3.

Оцінка існуючої ситуації.

3.1. Оцінка стану навколишнього середовища.

Земельна ділянка, яка розглядається в детальному плані, знаходиться в північно-східній частині міста Тальне, поряд із малоповерховою житловою садибною забудовою.

В цій частині міста Тальне присутні промислові та складські об'єкти.

На відстані 125 м від ділянки знаходиться комбикормовий завод та будівлі колишнього відгодівельного пункту, а на відстані 343 м знаходиться колишня тракторна бригада.

Переважаючий напрямок вітрів - від житлової забудови в сторону комбикормового заводу.

В цілому, стан навколишнього середовища на території, яка розглядається детальним планом, характеризується як добрий.

На екологічний стан житлової забудови також впливають шум та викиди відпрацьованих газів від автомобільного транспорту, що рухається та зупиняється по вул. Некрасова.

3.2. Використання території.

Земельна ділянка, яка розглядається детальним планом, використовується частково під город, двір, майстерню, склад та підвал для зберігання сільсько-господарської продукції.

3.3. Характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом).

На земельній ділянці знаходиться колишнє одноповерхове овочесховище з цегляними стінами в задовільному технічному стані та підвал із цегляними стінами в задовільному технічному стані.

3.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини та земель історико-культурного призначення.

На території об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення відсутні.

3.5. Характеристика інженерного обладнання.

По земельній ділянці проходить водопровід та повітряна лінія електропередач.

По вул. Некрасова проходять мережі газопроводу, водопроводу, зв'язку та повітряна лінія електропередач 0,4 кВ. По провулку Польовому проходять мережі водопроводу, зв'язку та повітряна ЛЕП 0,4 кВ.

3.6. Характеристика транспорту.

Зі сторін вул. Некрасова та провулку Польовому існують під'їзди та підходи із асфальтно-бетонного покриття.

3.7. Характеристика озеленення і благоустрою.

Частина земельної ділянки використовується під городом, частина під овочесховищем, погрібом та господарським двором.

Частково двір має покриття із щебню, частково без покриття.

3.8. Планувальні обмеження.

Існуючі та проектні планувальні обмеження

Земельна ділянка обмежена червоними лініями вул. Некрасова та провулку Польового, які проходять по межі земельної ділянки. Відповідно до генерального плану м. Тальне земельна ділянка розміщена в 300 метровій санітарно-захисній зоні колишнього комплексу по відгодівлі великої рогатої худоби, а також межує із 100 метровою санітарно-захисною зоною комбикормового заводу.

Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата

20-16-ПЗ

Розділ 4.

Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).

Земельна ділянка площею 0,1861 га розташована на перетині вулиці Некрасова та провулку Польовий за адресою: місто Тальне, вул. Некрасова, 14 а.

Детальний планом передбачено розподіл земельної ділянки на дві частини.

Земельна ділянка №1, площею 0,1000 га приватизується та використовується під розміщення одноповерхового житлового садибного будинку, земельна ділянка №2, площею 0.0861 га передбачається з використанням на правах оренди для розміщення господарської споруди, підвалу та будівництва гаража.

Розділ 5.

Характеристика видів використання території.

Згідно Українського класифікатора видів цільового призначення землі, земельна ділянка, площею 0,1861 га, після зміни цільового призначення буде відноситись до секції В-землі житлової і громадської забудови, підрозділ 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Розділ 6.

Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.

Режим забудови території, яка розглядається детальним планом - не змінюється.

Розміщення об'єктів соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини на території не передбачається.

Розділ 7.

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

Переважний вид використання території - вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для конкретної територіальної зони і не потребує спеціального дозволу.

Дозволений (супутній) вид використання території - використання, що відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.

Допустимий вид використання території - вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для конкретної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

Висновок: використання земельної ділянки під будівництво двоповерхового житлового садибного будинку та гаражу, а також під господарські будівлі та споруди відноситься до переважних видів використання території. Для отримання будівельного паспорту на будівництво житлового будинку та гаража необхідно надати у відділ містобудування архітектури та житловокомунального господарства Тальнівської райдержадміністрації ескіз намірів забудови земельної ділянки.

Розділ 8.

Основні принципи планувально-просторової організації території.

Принцип планувально-просторової організації території залишається без змін, у відповідності з генеральним планом м. Тальне. Житловий будинок на земельній ділянці, яка розглядається передбачено двоповерховий.

Головний вхід до будинку зі сторони вул. Некрасова.

Під'їзди та підходи до господарської споруди та гаража передбачено зі сторони провулку Польового.

Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата

20-16-ПЗ

Розділ 9.**Житловий фонд та розселення.**

- Житловий фонд всього - 0,18 тис. м² загальної площі, в тому числі садибний 0,18 тис. м²
- Середня житлова забезпеченість м²/люд.-30,0, в тому числі у садибній забудові м²/люд. - 30,0.

- Житлове будівництво, всього - будинків - 1,
в тому числі садибна забудова (одноквартирна) тис.м² - 0,18
будинків 1

із неї малоповерховії (1-3 поверхи) - 1.

Розділ 10.**Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування**

Детальним планом території не передбачається зміна існуючої системи обслуговування населення в житловому районі, який розглядається.

Розділ 11.**Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів, та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок**

Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування в цій частині території, яка розглядається залишається без змін. Ширина вулиці Некрасова та провулку Польового в червоних лініях 12 м. Передбачено влаштування пішохідних тротуарів шириною 1 м у відповідності з поперечним профілем вулиці 1-1.

Покриття вулиці Некрасова та провулку Польового із асфальтобетону. Влаштування велосипедних доріжок детальним планом не передбачено. Поряд із господарською будівлею передбачено будівництво гаража на один автомобіль.

Розділ 12.**Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.**

Водопостачання, електропостачання та газопостачання передбачається від існуючих відповідних інженерних мереж, які проходять по вул. Некрасова та провулку Польовому, згідно технічних умов виданих власниками цих інженерних мереж.

У зв'язку з відсутністю каналізаційних мереж в цьому районі передбачено влаштування автономних очисних споруд типу «Біотал».

Водовідведення дощових і талих вод передбачається поверхневим методом із скиданням на вул. Некрасова та провулком Польовий.

Розділ 13.**Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.**

Інженерної підготовки та інженерного захисту території земельна ділянка не потребує. Під господарською спорудою існує підвал, з загальною площею 286 м², який використовується для зберігання сільськогосподарської продукції та всілякого реманенту.

Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата

20-16-ПЗ

Розділ 14.

Комплексний благоустрій та озеленення території.

Для забезпечення нормальних, санітарних, гігієнічних та комфортних умов проживання в житловому будинку, детальним планом передбачається заходи по благоустрою та озеленення території. Зі сторони вулиці Некрасова та провулку Польового передбачено посадку фруктових дерев, для захисту території від вуличного шуму. Біля будинку передбачено влаштування газону, квітників та низькорослих декоративних кущів. Покриття навколо житлового будинку та підходів зі сторони вулиці Некрасова передбачаються із бетонної тротуарної плитки. Покриття господарського двору передбачено виконати із асфальтобетону.

Розділ 15.

Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

З метою підтримки нормального стану навколишнього середовища на території садиби, що розглядається детальним планом передбачені такі містобудівні заходи:

- 1) максимальне збереження (рекультивация) ґрунтово-рослинного покриву в місцях розміщення будівель, споруд, доріжок, площадок та прокладки інженерних комунікацій;
- 2) вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод без ерозії схилу;
- 3) захист ґрунтів від хімічного і бактеріального забруднення;
- 4) озеленення всієї території ділянки з високим рівнем благоустрою, догляд та очищення території;
- 5) якісний догляд за зеленими насадженнями;
- 6) своєчасний ремонт дорожнього покриття під'їздів та проїздів;
- 7) покриття проїздів, під'їздів, автостоянок, пішохідних доріжок і площадок повинні мати тверде покриття без канцерогенних виділень;
- 8) якісне санітарне прибирання території, під'їзних доріг, своєчасне вивезення сміття та відходів функціонування;
- 9) очищення всіх видів стоків через малі очисні споруди;
- 10) На території господарського двору передбачено контейнер для сміття, яке вивозиться на міське сміттєзвалище спеціальним автотранспортом.

Розділ 16.

Заходи щодо реалізації детального плану території на етапі від 1 до 3 років.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ - 3 роки, в тому числі 1-ша черга - 1 рік.

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1-ша черга.

- а) зміна цільового призначення земельної ділянки та оформлення документації на земельну ділянку;
- б) отримання будівельного паспорту;

2-ша черга.

- а) будівництво житлового будинку і реконструкція овочесховища під господарську споруду та будівництво гаража;
- б) проведення комплексного благоустрою.

Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата

20-16-ПЗ

Розділ 17.**Техніко-економічні показники проекту.**

Техніко-економічні показники:

Земельна ділянка №1

№ п/п	Найменування	Од. Вим.	Кількість	Примітки
1	Площа ділянки	га	0,1000	
2	Площа забудови	га	0,0107	
3	Площа вимощення	га	0,0082	
4	Площа озеленення	га	0,0810	
5	Відсоток забудови	%	10,75	
6	Відсоток вимощення	%	8,24	
7	Відсоток озеленення	%	81,01	

Земельна ділянка №2

№ п/п	Найменування	Од. Вим.	Кількість	Примітки
1	Площа ділянки	га	0,0861	
2	Площа забудови	га	0,0393	
3	Площа вимощення	га	0,0421	
4	Площа озеленення	га	0,0047	
5	Відсоток забудови	%	45,65	
6	Відсоток вимощення	%	48,85	
7	Відсоток озеленення	%	5,49	

Розділ 18.**Перелік вихідних даних**

1. Рішення № 5/7-2 від 02.02.2016 р. Тальнівської міської ради Черкаської області V сесія 7 скликання про земельні питання.
2. Завдання на розробку детального плану території.
3. Серія САА №470101 від 18.12.2003 р. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно.
4. Серія ЯАА №397942 від 22.01.2004 р. Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно.
5. Акт прийому-передачі земельної ділянки від 02.02.2016 р.
6. Договір оренди землі №9/5-02-16 р.

Розділ 19.**Порядок затвердження детального плану території.**

Після розгляду та схвалення детального плану території, яка розташована на перетині вулиці Некрасова та провулку Польовий в місті Тальне Черкаської області, на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Черкаської облдержадміністрації, Тальнівська міська рада забезпечує проведення громадських слухань у відповідності із постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011р. № 555 "Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні" для врахування громадських інтересів.

Детальний план територій, після громадських слухань з урахуванням слушних зауважень і пропозицій, затверджується сесією Тальнівської міської ради Черкаської області.

Зм.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата

20-16-ПЗ