

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

Архівний № 91103

# **М.ЧЕРКАСИ**

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ПШОХІДНОЇ АЛЕЇ МІЖ  
ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ ДНІПРА ТА ГЕРОЇВ СТАЛІНГРАДА  
В МІСТІ ЧЕРКАСИ (МІКРОРАЙОН «МИТНИЦЯ»)**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**Київ- 2014 р.**

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ



ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ "ДНПРОМІСТО" ІМЕНІ Ю.М.БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008

Реєстраційний номер:

01.467.804

## М.ЧЕРКАСИ

### ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ПШОХІДНОЇ АЛЕЇ МІЖ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ ДНІПРА ТА ГЕРОЇВ СТАЛІНГРАДА В МІСТІ ЧЕРКАСИ (МІКРОРАЙОН «МИТНИЦЯ»)

#### ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Договір №554-02-1-2014 від 08.07.2014

Директор

І.Шпилевський

Начальник АПУ

В.Токар

Начальник АПМ-3

В.Ісаков

ГАП

Г.Айлікова

Начальник НМЗНП

А.Економов

Київ- 2014 р.

## Склад проекту

№ п/п	Найменування матеріалів	Масштаб	№ Арх
1	2	3	4
<b>I. Графічні матеріали (в складі пояснювальної записки)</b>			
1.	Схема розташування території в планувальній структурі міста	1:25000	
2	Схема розміщення ділянки в системі прилеглих територій	1:2000	
3.	План існуючого використання території.	1:2000	
4.	Проектний план	1:2000	
5.	Схема організації руху транспорту та пішоходів суміщена з планом червоних ліній	1:2000	
6.	Креслення поперечних профілів вулиць	1:200	
7.	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:2000	
<b>II. Текстові матеріали</b>			
1.	Пояснювальна записка	книга	91103

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>6</b>
<b>1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. ОПИС ПРИРОДНИХ УМОВ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТЕРИТОРІЇ .....</b>	<b>9</b>
1.1.1. <i>Природні умови.....</i>	<i>9</i>
1.1.2. <i>Клімат.....</i>	<i>9</i>
1.1.3. <i>Інженерно-геологічні умови освоєння території. Ґрунти .....</i>	<i>10</i>
1.1.4. <i>Екологічні впливи.....</i>	<i>10</i>
<b>1.2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ.....</b>	<b>11</b>
1.2.1. <i>Аналіз містобудівної ситуації .....</i>	<i>11</i>
1.2.2. <i>Оцінка існуючої ситуації.....</i>	<i>13</i>
1.2.3. <i>Сучасне використання території ділянки ДПТ.....</i>	<i>13</i>
1.2.4. <i>Стан навколишнього середовища та екологічна ситуація.....</i>	<i>16</i>
1.2.5. <i>Планувальні обмеження .....</i>	<i>16</i>
<b>2.ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1.АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....</b>	<b>17</b>
2.1.1. <i>Розподіл території за функціональним призначенням .....</i>	<i>17</i>
2.1.2. <i>Характеристика видів використання території.....</i>	<i>17</i>
2.1.3. <i>Встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності.....</i>	<i>17</i>
2.1.4. <i>Переважаючі, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження .....</i>	<i>18</i>
2.1.5. <i>Основні принципи планувальної організації території.....</i>	<i>20</i>
2.1.6. <i>Житловий фонд та розселення.....</i>	<i>20</i>
2.1.7. <i>Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування .....</i>	<i>23</i>
2.1.8. <i>Озеленення території.....</i>	<i>24</i>
2.1.9. <i>Існуючий та перспективний розподіл території .....</i>	<i>24</i>
2.1.10. <i>Вулично-дорожня мережа .....</i>	<i>25</i>
2.1.11. <i>Комплексний благоустрій та озеленення території .....</i>	<i>25</i>
2.1.12. <i>Еколого-містобудівні заходи щодо поліпшення навколишнього середовища .....</i>	<i>26</i>
<b>2.2. ТРАНСПОРТНЕ ТА ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ .....</b>	<b>26</b>
2.2.1. <i>Транспорт .....</i>	<i>26</i>
2.2.2. <i>Водопостачання і каналізація.....</i>	<i>27</i>
2.2.3. <i>Теплопостачання.....</i>	<i>29</i>
2.2.4. <i>Газопостачання.....</i>	<i>30</i>
2.2.5. <i>Електропостачання.....</i>	<i>30</i>
2.2.6. <i>Інженерна підготовка та захист території .....</i>	<i>33</i>

<b>3. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ПЕРШИЙ ЕТАП ОСВОЄННЯ ТЕРИТОРІЇ .....</b>	<b>37</b>
<b>4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....</b>	<b>37</b>
<b>5. ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ .....</b>	<b>41</b>
<b>6. ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ .....</b>	<b>45</b>

## ВСТУП

Робота «м.Черкаси. Детальний план території пішохідної алеї між вулицями Героїв Дніпра та Героїв Стадінграда» розроблена ДП Український державний науково – дослідний інститут проектування міст „Діпромісто” імені Ю.М.Білоконя на замовлення Департаменту архітектури, містобудування та інспектування Черкаської міської ради відповідно до договору року та завдання, на проектування. Інвестором даного проекту виступає ПП «Надія»

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

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

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

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

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

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

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

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

У відповідності до завдання, в даній роботі розглядається територія, що знаходиться в центральній частині міста і розташована в районі пішохідної алеї між вулицями Героїв Дніпра та Героїв Стадінграда.

Виконання детального плану території саме цієї частини міста обумовлено тим, сьогодні в місті є значна потреба в будівництві об'єктів житлового будівництва, особливо в районах Митниця 1 та Митниця 2.

В даній роботі розглядається можливість розміщення на вказаній ділянці, в зоні забудови, що вже частково склалася, нових житлових будинків та об'єктів обслуговування, а також формування та благоустрою пішохідної алеї між двома міськими магістралями.

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

При виконанні роботи були використані такі містобудівні та проектні матеріали:

- „м.Черкаси. Генеральний план” (УДНДПМ «Діпромiсто», м. Київ, 2009 р.);
- «ТЕО Черкаси-II. Концепція розвитку міста.», (УДНДПМ «Діпромiсто», м. Київ, 1992 р.);
- Містобудівні обґрунтування розміщення окремих об’єктів на території Митниці, виконані на протязі 2009-2014 років інститутом «Діпромiсто» та іншими проектними інститутами
- Проекти забудови районів «Митниця I» та «Митниця II», (ЗАТ «Черкасицивільпромбуд», 1987 рік).
- Робота «Багатоповерховий житловий будинок по вул.Героїв Сталінграда, 34/2 в м.Черкаси» (ПрАТ «Черкасицивільпромпроект», 2013 рік);
- Графічні матеріали роботи «Реконструкція пішохідної алеї від вул.Орджонікідзе вздовж ТРЦ «Дніпро Плаза» (ПрАТ «Черкасицивільпромпроект», 2013 рік);
- Альбом креслень «Багатоповерховий багатосекційний житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями по вул.Героїв Сталінграда,22/1 в м.Черкаси.(ВАТ «Черкасицивільпроект», 2011 рік);
- Інвестиційні наміри забудовника (Лист №319 від 10 вересня 2014 року).
- Випокіювання з кадастрового плану міста.
- Випокіювання з генерального плану міста з погодженими замовником та інвестором межами ДПТ.
- Дані про стан та параметри забудови на території ДПТ, надані замовником.

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

Реалізація рішень ДПТ здійснюється у відповідності до чинного законодавства.

В детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва на етап 3-7 років.

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

### **Архітектурно-планувальна частина**

Головний архітектор проекту	Г. Айлікова
Провідний архітектор	К. Кошева
Провідний архітектор	Г. Тугай
Архітектор	О. Веремійченко
Інженер	Ю. Сологуб
Інженер	Є.Буга

### **Економічна частина та геоінформаційне забезпечення**

Вчений секретар інституту, к.г.н.	О. Сивак
Керівник групи	Г.Нестеренко
Інженер	О. Золотаревич

### **Водопостачання, каналізація**

Керівник групи	В. Ліговська
----------------	--------------

### **Газопостачання**

Провідний інженер	О.Срібний
Інженер	М.Лопатюк

### **Електропостачання**

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

### **Транспортне забезпечення**

Начальник транспортного відділу	Д. Жуков
Науковий співробітник	О. Шаповалов

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

Керівник групи	Н. Кравченко
----------------	--------------

### **Інженерна підготовка території, вертикальне планування**

Головний фахівець	Л.Безкоровайна
Керівник групи	О.Геращенко



# 1. ПРИРОДНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

## 1.1. ОПИС ПРИРОДНИХ УМОВ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ ТЕРИТОРІЇ

### 1.1.1. Природні умови

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

Абсолютні відмітки поверхні становлять 84-90 м, з невеликим ухилом (1-3%) до Дніпра.

### 1.1.2. Клімат

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

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

Таблиця 1.1.2.1

Показник	Цифрове значення
Температура повітря	8.1°- 8.3°
Абсолютна максимальна температура	40°
- /- мінімальна температура	мінус 35°
Глибина промерзання ґрунту середня/максимальна	0.7/1.2 м
Тривалість безморозного періоду	151 день
Розрахункові температури:	
- найбільш холодної 5-денки	мінус 21°
- опалювального періоду	мінус 1.2 °
- тривалість його	183 доби
Відносна вологість	75%
Кількість опадів:	486-512 мм
в тому числі, за теплий період	329-346мм (68%)
Висота снігового покриву сер./макс	18/38 см
Швидкість вітру	3.5 м/с
Домінуючі вітри та їх повторюваність	ПнЗх - 18.7 % Пд - 14.2 % ПдЗх - 15.2 %
Швидкості вітру, можливі:	
- щорічно	20 м/с
- 1 раз за 5-10 років	24- 25 м/с

- - / - 15-20 років	26 м/с
Несприятливі атмосферні явища - середня/найбільша кількість днів з:	
туманами	36/81
заметілями	11/ 50
грозами	29/ -

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

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

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

### ***1.1.3. Інженерно-геологічні умови освоєння території. Ґрунти***

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

Геолітологічна основа представлена переважно четвертинними піщано-суглинистими відкладами з прошарками супісків та суглинків (місцями з можливим I типом ґрунтових умов за просіданням) товщею від декількох до декількох десятків метрів.

Глибини залягання ґрунтових вод – до 5-10 м від поверхні, можливе підтоплення в північній частині ділянки.

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

Таким чином, територія детального планування характеризується порівняно нескладними інженерно-геологічними умовами і при освоєнні потребує раціонального водовідведення зливових стоків та передбачає упередження можливих протипросадних заходів (див. “Інженерна підготовка території”).

В ***ґрунтовому покриві*** домінують опідзолені різновиди ґрунтів, сприятливі для озеленення території зональною рослинністю, характерною для лісостепової зони України; для ефективного використання потребують мінерального та органічного живлення, інколи - штучного зволоження.

### ***1.1.4. Екологічні впливи***

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

Як планувальні обмеження від магістральних вулиць прийняті санітарно-гігієнічні розриви (до 50м) та містобудівне облаштування прилеглих смуг відповідно ДСП 173-96 (п.5.25, 5.26, 8.40-8.43); в якості планувальних рекомендуються протишумові заходи: організація комунальних зон на прилеглих ділянках, озеленення, застосування протишумових вікон, конструкцій, тощо.

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

За даними міської санітарно-епідеміологічної станції природна радіоактивність середовища не перевищує допустимих значень; техногенні джерела радіаційного забруднення відсутні.

Об'єкти електромагнітного забруднення відсутні.

## 1.2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

### 1.2.1. Аналіз містобудівної ситуації

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

Чисельність населення міста на 01.01.2013 р., за даними Держкомстату України, становила 285,6 тис. осіб.

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

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

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

Крім того, до міста підходять:

Автомобільні дороги державного значення:

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

Автомобільні дороги місцевого значення.

Територіальні автодороги:

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

Т-24-03 - Орадівка-Христинівка-Жашків-Корсунь-Шевченківський-Мошни;  
 Т-24-08 Шевченкове-Городище-до а/д Н-16;  
 Т-24-02 Суботів-Медведівка-Кам'янка;  
 Т-24-09 а/д М-03-Драбів-Золотоноша;

Ряд обласних та районних доріг.

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

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

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

Черкаси – значний культурний центр, який обслуговує не лише населення самого міста, а і прилеглі населені пункти Черкаського, Смілянського та Золотоніського районів. Територія міста в існуючій міській межі, становить 7594,0 гектарів.

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

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

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

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

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

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

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

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

Місто має розгалужену систему зелених насаджень.

Місто забезпечене інженерними мережами.

### ***1.2.2. Оцінка існуючої ситуації***

Ділянка детального плану території знаходиться в центральній частині міста на намивних територіях мікрорайону Митниця 1 і безпосередньо прилягає до вулиць Герої Сталінграду та Героїв Дніпра, які відносяться за категорією до магістральних вулиць, які, в свою чергу, виконують роль планувальних осей міста. Загальна площа в межах ДПТ становить 13,0 га.

Ділянка видовжена з південного-заходу на північний схід і має складну конфігурацію.

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

З північного, південного, східного та західного боку ділянки розташована багатоповерхова житлова забудова та об'єкти обслуговування.

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

Деякі ділянки на території ДПТ знаходяться в комунальній власності міста, ряд ділянок – в приватній власності або оренді.

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

### ***1.2.3. Сучасне використання території ділянки ДПТ***

Як вже наводилося вище, в даній роботі розглядається можливість розміщення на території ділянки, що розглядається, нових багатоквартирних житлових будинків та об'єктів обслуговування, зокрема житлового будинку по вул.Героїв Сталінграда, 34/2.

Ділянка детального плану території обмежена :

- з північно-східного боку – вулицею Героїв Дніпра;
- з південно-західного боку – вулицею Героїв Сталінграда;
- зі східного боку – кварталами багатоповерхової житлової забудови та територією школи, що прилягає до вул.Героїв Дніпра;

- з західного боку – територією житлових багатоквартирних будинків, що прилягає до вул. Героїв Сталінграда та територією школи, що прилягає до вул. Героїв Дніпра.

В північній частині ділянки знаходиться група багатоквартирних житлових будинків – 7-17 поверхів, в центральній частині ділянки – недобудована культова споруда (вірменський храм), в південній частині ділянки розташовані ТРК «Дніпро Плаза», торгово-офісний центр, та офісний центр «1+1».

На сьогоднішній день вже почалося формування пішохідної алеї між вулицями Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда.

Між торгівельно-офісними центрами та ділянкою недобудованої культової споруди, з обох боків пішохідної алеї, знаходиться ряд будівельних майданчиків. Один з цих майданчиків використовується під тимчасову автомобільну стоянку, інший призначено для будівництва житлового багатоквартирного будинку.

Між торгово-офісним центром та житловою забудовою по вул. Героїв Сталінграда знаходиться ще один будівельний майданчик, на якому планується розмістити три зблоковані багатопверхові будинки.

Ділянка насичена інженерними мережами: газопровід, водопровід, каналізація, мережі освітлення, електромережі, тепломережі.

Об'єктів культурної спадщини на території ділянки немає. На схід від території ДПТ(на території школи) заходиться великий дитячий майданчик, яким сьогодні користуються мешканці прилеглих кварталів.

В центральній частині ділянки знаходиться трансформаторна підстанція та ГРП, поруч з ТРК «Дніпро Плаза» - ще одна трансформаторна підстанція.

*Сучасне використання ділянки будівництва за адресою вул. Героїв  
Сталінграда, 34/2*

Земельна ділянка, на якій пропонується розмістити багатоквартирний житловий будинок за адресою вул. Героїв Сталінграда, 34/2, межує з заходу з територією колишнього дитячого садка, в якому зараз розміщується початкова школа, з півдня – з територією ТРК «Дніпро Плаза», зі сходу – з пішохідною алеєю. Ділянка вільна від забудови та зелених насаджень. По території ділянки проходять інженерні комунікації – газопровід, напірна зливово каналізація, побутова каналізація. В зв'язку з цим, при освоєнні ділянки під будівництво, виникне необхідність перенесення комунікацій.

## Існуючий житловий фонд в межах ДПТ

Таблиця 1.2.3.1

Адреса будинку	Поверхо- вість	Кіль- кість квартир	Загальна площа, м <sup>2</sup>	
			квартир	вбудовано- прибудов- ваних приміщень
вул. Героїв Дніпра,27 (будівельна адреса)	7	18	1722,96	868
вул. Героїв Дніпра,19	15	67	7592,5	
вул. Героїв Дніпра,21	15	67	6996,2	
вул. Героїв Дніпра,23 (1-ша секція)	17	192	7414,2	
вул. Героїв Дніпра,23 (2-га секція)	17	192	7483,6	2872,5
вул. Героїв Дніпра,25/1	15	68	5424,2	
вул. Героїв Дніпра,25	12	48	3866,7	
Всього		652	40500,36	3740,5

Орієнтовна чисельність населення, що проживає в даний час в межах території ДПТ, становить 1,5 тис осіб.

Нижче, в таблиці №. 1.2.3.2 наведено розподіл території ДПТ.

## Існуючий розподіл території в межах ДПТ

Таблиця 1.2.3.2

Найменування територій	Територія, га	%
Територія існуючої багатоквартирної житлової забудови	3,58	27,54
Вірменський храм	0,4	3,08
Території будмайданчиків	1,24	9,54
Територія закладів обслуговування (ТРЦ «Дніпро Плаза Торгово-офісний центр «Митниця» Офісний центр «1+1»)	3,0	23,07
Дороги	0,58	4,46
Озеленені та інші території	3,83	29,46
Алея	-	-
1-секційний житловий будинок	-	-
3-секційний житловий будинок	-	-
Частина території існуючої школи та дитячого садка	0,37	2,85
Всього	13,0	100,0

#### **1.2.4. Стан навколишнього середовища та екологічна ситуація**

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

Природна радіоактивність середовища не перевищує допустимих значень.

Потенційним рухомим джерелом забруднення повітря є автотранспорт. В результаті в межах червоних ліній вулиць Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда може фіксуватися забруднення атмосферного повітря з перевищенням ГДК.

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

#### **1.2.5. Планувальні обмеження**

В межах ділянки планувальні обмеження представлені санітарно-захисними зонами від трансформаторної підстанції та ГРП.

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

#### **Висновки:**

Містобудівний дає підстави зробити наступні висновки:

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

2. Ділянка ДПТ, що знаходиться в центральній частині міста на намивних територіях мікрорайону «Митниця» 1, має зручні транспортні під'їзди до центру міста та промислової зони і насичена інженерними комунікаціями. Крім того, в межах ДПТ є вільні майданчики потенційно придатні для розміщення житла.

3. У відповідності до містобудівної документації ділянка, що розглядається, призначена для розміщення житлової забудови та об'єктів обслуговування, тобто будівництво нових будинків, за умов дотримання всіх чинних нормативів, не буде суперечити рішенням генерального плану.

4. Територія в межах ДПТ, практично, не має планувальних обмежень і після відповідної інженерної підготовки придатна для розміщення багатоквартирної житлової забудови.

5. Будівництво нового житлового будинку за адресою вул. Героїв Сталінграда, 34/2 будинків може здійснюватись вже на першу чергу за умови вирішення питання перенесення існуючих інженерних комунікацій.

Таким чином, можна зробити висновки, що розміщення нової багатоквартирної житлової забудови в межах ДПТ, на незабудованих територіях, за умов дотримання всіх чинних нормативів, є можливим та доцільним.



## 2.ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ

### 2.1.АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

#### 2.1.1.Розподіл території за функціональним призначенням

У відповідності до ескізу забудови, на ділянці ДПТ пропонується розміщення багатоквартирної та громадської забудови, об'єктів інженерної і транспортної інфраструктури. Пропонується облаштувати та озеленити широку пішохідну алею, що з'єднає вулиці героїв Дніпра та Героїв Сталінграда.

В межах території проектування виділяються такі основні функціональні зони:

- 1.зона житлової багатоквартирної забудови;
2. зона громадської забудови (культова споруда, розважальні та офісні центри, об'єкти торгівлі та обслуговування);
3. зона вулично-дорожньої мережі;
- 4.зона пішохідної алеї.

#### 2.1.2. Характеристика видів використання території

Зона житлової багатоквартирної 7-17 поверхової забудови займає найбільшу частину території ДПТ. Вона представлена одно та багатосекційними будинками та супутньою інженерною інфраструктурою. Основна маса багатоквартирної забудови розміщується в північній частині ДПТ, ближче до вул.Героїв Дніпра. Окремий житловий будинок розміщується між культурною спорудою та ТРЦ «Дніпро Плаза», ще один трьохсекційний будинок планується розмістити в південній частині території ДПТ на схід від торгово-офісного центру.

Зона громадської забудови представлена культурною спорудою, що розміщується в центральній частині ділянки, ТРК «Дніпро Плаза», торгово-офісним центром та офісний центр «1+1», що розташовані в південній частині ДПТ.

Зона вулично-дорожньої мережі формується магістральними вулицями Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда.

Зона пішохідної алеї охоплює власне пішохідний прохід, що з'єднує вулиці Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда, озеленені об'єкти благоустрою вздовж алеї та сквер, що формується в районі вірменського храму.

#### 2.1.3. Встановлення режиму забудови території для перспективної містобудівної діяльності

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Зона громадської забудови**

Зона призначена для розміщення об'єктів громадського призначення.

*Переважні види використання:*

- культова споруда;

-каплиця.

*Супутні види використання:*

- церковна крамниця;

- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

- стоянки для зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єкту;

*Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*

- стоянки та гаражі для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів та мешканців мікрорайону;

- громадські вбиральні.

##### **Зона житлової забудови**

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 7-17 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки 7-17 поверхів;

*Супутні види використання:*

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

2. майданчики для паркування автомобілів;

3. вбудовано-прибудовані:

- магазини;

- клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;

- бібліотеки;

- заклади для занять спортом;

- об'єкти побутового обслуговування;

- банківські та кредитно-фінансові установи;

- офіси.

4. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, для відпочинку, спортивні, господарські;

5. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Вбудовано-прибудовані:

- аптеки, пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;

- заклади харчування;

### **Зона вулично-дорожньої мережі**

*Переважаючі види використання:*

- наземні пішохідні переходи;

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

*Супутні види використання:*

- інформаційна реклама;

- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

- велосипедні доріжки;

- тротуари, хідники;

- зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*

- стаціонарні малі архітектурні форми.

### **Зона пішохідної алеї**

*Переважаючі види використання:*

- мощення;

- зелені насадження;

- малі архітектурні форми;

- фонтани, водні поверхні;

- твори монументального та декоративного мистецтва.

*Супутні види використання:*

- інформаційна реклама;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- велосипедні доріжки;

*Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*

- об'єкти реклами.

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

### ***2.1.5. Основні принципи планувальної організації території***

Основні планувальні та композиційні рішення продиктовані напрямками існуючих транспортних та пішохідних зв'язків, місцеположенням району проектування в системі міста та планувальними обмеженнями, що діють на території ділянки.

До основної композиційно - планувальної осі ДПТ можна віднести пішохідну алею, навколо якої формується озеленений простір і яка зв'язує між собою різні за типом використання зони. Культова споруда, що знаходиться в стадії будівництва, буде виступати композиційним акцентом забудови, що знаходиться на перетині пішохідних зв'язків мікрорайону.

Односекційний будинок, що планується побудувати за адресою вул. Героїв Сталінграда, 34/2 на перший етап, також стане своєрідним оформленням пішохідної алеї, оскільки безпосередньо примикає до неї.

Ще одним акцентом пішохідної алеї стане вже існуючий дитячий майданчик, що знаходиться на території школи.

Трьохсекційний будинок, який пропонується побудувати на перспективу, фасадами буде виходити на вулицю Героїв Сталінграда.

Пропонується організація внутрішньоквартальних проїздів та проходів, вздовж яких передбачено розмістити майданчики відпочинку для дітей та дорослих, спортивні та господарчі майданчики.

На території ДПТ передбачено розміщення об'єктів інженерної інфраструктури.

### ***2.1.6. Житловий фонд та розселення***

#### *Обсяги житлового будівництва*

Обсяги нового житлового будівництва визначені виходячи з ресурсного потенціалу території, функціонального зонування, завдання на проектування, проектів житлових будинків, рекомендованих до забудови.

На території, що проектується, передбачається розміщення двох 16-поверхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями нежитлового призначення:

- односекційного 16-поверхового житлового будинку з вбудованими в 1-2 поверхи приміщеннями нежитлового призначення ( 1 етап);

- трьохсекційного 16-поверхового житлового будинку із вбудовано-прибудованими в 1-2 поверхи приміщеннями нежитлового призначення ( II етап).

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

### Обсяги житлового будівництва

Таблиця 2.1.6.1

	I етап		II етап		Всього	
	квар- тир	м <sup>2</sup>	квар- тир	м <sup>2</sup>	квар- тир	м <sup>2</sup>
16-поверховий 1-секційний житловий будинок із вбудованими в 1-2 поверхи нежитловими приміщеннями	105	6170,9	-	-	105	6171
16-поверховий 3-секційний житловий будинок із вбудованими в 1-2 поверхи нежитловими приміщеннями	-	-	228	17714	228	17714
<b>Всього</b>	<b>105</b>	<b>6170,9</b>	<b>228</b>	<b>17714</b>	<b>333</b>	<b>23885</b>

### Кількість квартир в будинках, що передбачені до будівництва

Таблиця 2.1.6.2

	1- кімнатні	2- кімнатні	3- кімнатні	4- кімнатні	Всього
1-секційний будинок	45	45	15	-	105
3-секційний будинок	108	76	40	4	228
<b>Всього</b>	<b>153</b>	<b>121</b>	<b>55</b>	<b>4</b>	<b>333</b>

Вказані параметри житлового будівництва є орієнтовними і можуть бути скориговані на подальших стадіях проектування.

*Перспективна чисельність населення*

Перспективна чисельність населення будинків, що передбачені до будівництва, визначена виходячи із орієнтовних показників заселення квартир, з одного боку, та перспективної середньої житлової забезпеченості в межах від 27 до 32 м<sup>2</sup> на 1 особу і складе на I етап 230 осіб, на II етап -780 осіб. Перспективна чисельність населення в межах ДПТ ( з урахуванням населення в існуючій багатоповерховій забудові) складе на кінець II етапу 2280 осіб, в тму числі на I етап- 1730 осіб

Орієнтовні показники заселення квартир:

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

Чисельність населення в житлових будинках,  
передбачених до будівництва (осіб)

Таблиця 2.1.6.3

	1 етап	II етап
16-поверховий 1-секційний житловий будинок із вбудовано-прибудованими в 1-2 поверхи нежитловими приміщеннями	230	230
16-поверховий 3-секційний житловий будинок із вбудовано-прибудованими в 1-2 поверхи нежитловими приміщеннями	-	550
<b>Всього</b>	<b>230</b>	<b>780</b>

Перспективна чисельність населення в межах ДПТ

Таблиця 2.1.6.4  
осіб

	Існуючий стан	1 етап	II етап
Чисельність населення в існуючому житловому фонді	1500	1500	1500
Чисельність населення в перспективному житловому фонді	-	230	780
<b>Всього</b>	<b>1500</b>	<b>1730</b>	<b>2280</b>

*Розрахунок майданчиків*

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

## Розрахунок майданчиків

Таблиця 2.1.6.5

Майданчики	Питомі розміри майданчиків, м <sup>2</sup> на 1 людину	Необхідна площа, м <sup>2</sup>	
		1-секційний житловий будинок ( 1 етап)	3-секційний житловий будинок (II етап)
Ігрові для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	160	385
Для відпочинку дорослого населення	0,1	23	55
Для занять фізкультуроб	0,2	46	110
Для господарських цілей	0,3	70	165
Для вигулювання собак (поза межами ділянки ДПТ)	0,3	70	165

*Вбудовано-прибудовані приміщення в 1-2 поверхи будинків, передбачених до забудови*

Вбудовані приміщення в односекційний будинок ( 1 етап):

- офісні приміщення -354,55 м<sup>2</sup>,
- комерційні приміщення -430,81 м<sup>2</sup>

Вбудовано-прибудовані приміщення в 3-секційний будинок ( II етап):

- 1-й поверх – торгові приміщення загальною площею 2050 м<sup>2</sup> , в тому числі орієнтовна торгівельна площа – 1600 м<sup>2</sup>
- офісні площею 800 м<sup>2</sup>

2-й поверх – супермаркет загальною площею 2090 м<sup>2</sup>, в тому числі торгівельна -1600 м<sup>2</sup>,

- офісні приміщення площею 980 м<sup>2</sup>

### ***2.1.7 Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування***

Розрахунок потреби в установах і підприємствах обслуговування виконаний згідно з нормативами соціально-гарантованого рівня забезпечення населення (ДБН 360-92\*\*) та чисельністю населення, яка на розрахунковий термін складе 2,28 тис осіб в межах ДПТ, в тому числі 0,78 тис осіб в перспективній житловій забудові .

Необхідна кількість місць у дитячих дошкільних установах і загальноосвітніх школах визначена відповідно до очікуваної статево-вікової структури населення дошкільного та шкільного віку міста на перспективу та

рекомендованого рівня забезпечення дітей дошкільними та загальноосвітніми навчальними закладами (% охоплення відповідної вікової групи).

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

Потребу в загальноосвітніх школах прогнозується забезпечити за рахунок спеціалізованої школи I – III ступенів № 33 ім. В.Симоненка, що знаходиться по вул. Героїв Дніпра,13. Відповідно до даних департаменту освіти та гуманітарної політики Черкаської міської ради, проектна потужність вказаної школи становить 1090 місць, фактична кількість дітей, що її відвідують – 757 осіб.

Для забезпечення потребі перспективного населення будинків в дитячих дошкільних закладах необхідно розглянути питання про відновлення функціонування дошкільного навчального закладу № 40, проектною потужністю 320 місць розміщеного по вул. Героїв Сталінграда,10.

Крім того, нагальна потреба відновлення функціонування цього закладу полягає в тому, що існуючі дошкільні заклади мікрорайону «Митниця» в даний час перевантажені.

#### **2.1.8.Озеленення території**

Проектом передбачається озеленення всіх функціональних зон в межах ДПТ.

Створення зелених насаджень загального користування передбачено в межах пішохідної алеї між вул.Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда. Загальна площа їх становитиме орієнтовно 0,25 га.

Крім того, проектом передбачено створення скверу на території 0,35 га південніше території Вірменського храму.

Таким чином, загальна орієтовна площа озелених територій загального користування в межах ДПТ становитиме, згідно рішень даного проекту, 0,6 га

Зелені насадження обмеженого користування загальною площею 0,15 га передбачається створити в межах прибудинкової території перспективної житлової забудови. Біля об'єктів громадського обслуговування населення, передбачається створення газонних посадок з багаторічників.

#### **2.1.9.Існуючий та перспективний розподіл території**

Таблиця 2.1.9.1

Найменування	Існ стан	1 етап	II етап
Територія існуючої багатоквартирної житлової забудови	3,58	3,28	3,28
Вірменський храм	0,4	0,4	0,4



Території будмайданчиків	1,24	0,99	-
Територія закладів обслуговування (ТРЦ «Дніпро Плаза, торгово-офісний центр «Митниця», офісний центр «1+1»)	3,0	3,0	3,0
Дороги	0,58	0,58	0,58
Озеленені та інші території (мощення, інші озеленені території)	3,83	3,52	3,52
<i>у тому числі озеленені території загального користування</i>	-	-	0,35
Алея	-	0,58	0,58
<i>у тому числі озеленені території загального користування</i>		0,25	0,25
1-секційний житловий будинок	-	0,198	0,198
3-секційний житловий будинок	-	-	0,987
Частина території існуючої школи та дитячого садка	0,371	0,371	0,371
Багаторівневий гараж	-	0,08	0,08
<b>Всього</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>

### ***2.1.10. Вулично-дорожня мережа***

Транспортні зв'язки території, що проектується, з центральною частиною та районами міста забезпечує магістральними вулицями Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда.

Забезпечення пасажироперевезень мешканців території передбачається автобусом і приватним легковим транспортом.

Зупинки автобусів розміщені у фокусах пасажироформувань на відстані одна від одної 400-600 м (відповідно до ДБН 360-92\*\*).

### ***2.1.11. Комплексний благоустрій та озеленення території***

В межах ДПТ передбачається здійснення комплексного благоустрою території.

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

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

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

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

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

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

### **2.1.12. Еколого-містобудівні заходи щодо поліпшення навколишнього середовища**

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

- функціонально-планувальна організація території з урахуванням планувальних обмежень, дійсних на даному етапі – санітарних зон та зон акустичного дискомфорту тощо;

- санітарне та протишумове озеленення, створення та благоустрій зелених насаджень вздовж доріг; загальний благоустрій території тощо;

- налагодження ефективної системи санітарного та інженерного благоустрою території: повне і своєчасне прибирання та забезпечення утилізації відходів; організація централізованого водопостачання та каналізування, асфальтування майданчиків та під'їздів; організація майданчиків для короткочасних стоянок автомобілів; захист від підтоплення, раціональна організація та очищення поверхневого стоку, будівництво та налагодження ефективного функціонування мережі зливової каналізації, ефективної системи теплопостачання тощо

## **2.2. ТРАНСПОРТНЕ ТА ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

### **2.2.1. Транспорт**

Територія, що розглядається в даному ДПТ знаходиться в місті Черкаси та обмежена вулицями Героїв Сталінграду та Героїв Дніпра.

Дані вулиці відносяться до категорії магістральних вулиць районного значення. Ширини проїзних частин зазначених вулиць становлять 11,0-11,5 метрів. За рішенням діючого генерального плану передбачається, що ширина в межах червоних ліній вулиць Героїв Сталінграду та Героїв Дніпра становить 40 та 30 метрів відповідно. Також передбачається проведення розширення проїзної частини до 15 метрів.

Обслуговування території, що розглядається, здійснюється громадським транспортом, лінії якого на даний момент проходять по вулиці

Героїв Сталінграду. На розрахунковий строк передбачається влаштувати проектну лінію руху автобусу по вулиці Героїв Дніпра.

Нижче в таблиці 2.2.1.1 наведено розрахунок необхідної кількості машиномісць по будинках.

Таблиця 2.2.1.1

Будинок	Кількість машиномісць для постійного/тимчасового зберігання автотранспорту
<b>1-секційний житловий будинок</b>	
житлові квартири	66/7
офісні приміщення	-/8
комерційні приміщення	-/9
<i>Всього по односекційному будинку</i>	<i>66/24</i>
<b>3-секційний житловий будинок</b>	
житлові квартири	139/15
офісні приміщення	-/30
супермаркет, установи змішаної торгівлі	-/85
<i>Всього по трьохсекційному житловому будинку</i>	<i>139/130</i>
<b>Всього по обох будинках</b>	<b>205/154</b>

Для забезпечення місцями зберігання автомобілів проектом передбачається влаштування підземного гаражу в трьохсекційному житловому будинку загальною ємністю 183 машиномісця ( II етап) та двохповерхового гаражу в межах ДПТ ємністю 50 машино –місць ( I етап).

### 2.2.2. Водопостачання і каналізація

#### *Існуючий стан*

У межах території, що проектується існує мережа централізованого водопроводу внутрішньоквартальна Ø300 і Ø200 і по вулицям Героїв Дніпра, Героїв Сталінграда Ø400 та внутрішньоквартальні мережі каналізації Ø200.

#### *Проектні рішення*

Проектом передбачається будівництво багатоквартирної забудови з вбудовано-прибудованими приміщеннями.

Для вирішення схем водопостачання та водовідведення виконано розрахунок необхідних об'ємів води і стічних вод. Питомі показники водоспоживання та водовідведення прийняті за Державними будівельними нормами ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.5-74:2013 „Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди, ДБН В.2.5-64:2012 „Внутрішній водопровод и каналізація».

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

Необхідний об'єм питної води на розрахунковий період складе 344,25 м<sup>3</sup>/добу, у тому числі на I етап 86,60 м<sup>3</sup>/добу.

Подача води передбачається централізованим міським водопроводом з підключенням до існуючих вуличних та внутрішньоквартальних водопровідних мереж міста. Мережа водопроводу - кільцева, господарське-протипожежна низького тиску. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі та забезпечують гасіння кожної будівлі з двох гідрантів. Розрахункові протипожежні витрати - 428 м<sup>3</sup>. При витратах на зовнішнє пожежогасіння – 25 л/с, на внутрішнє 2×2,5 л/с та на автоматичне пожежогасіння – 28,8 л/с. Норми витрат прийняти у відповідності з діючими нормативами.

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій та зрошення садіб на розрахунковий період – 7,55 м<sup>3</sup>/добу, у тому числі на I етап – 1,35 м<sup>3</sup>/добу. На ці потреби пропонується використання місцевих водойм, або централізованої мережі водопроводу два рази на добу у години мінімального водоспоживання. Полив проїзної частини вулиць передбачається поливальними машинами.

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

Відповідно до розрахунків, об'єм побутових стічних вод на розрахунковий період – 344,25 м<sup>3</sup>/добу, у тому числі на I етап – 85,25 м<sup>3</sup>/добу.

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

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

Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення

Таблиця 2.2.2.1

Найменування споживачів	Розрахунковий об'єм, м <sup>3</sup> / макс.добу		
	водопостачання		водовідведення
	питна вода	технічна вода	
2	3	4	5
<i>I етап:</i>			
Будинок односекційний з вбудованими приміщеннями	85,25		85,25

<i>Всього на I етап</i>	85,25	1,35	85,25
<i>II етап:</i>			
Будинок трьохсекційний	200,97		200,98
Офісні приміщення	1,20		1,20
Магазини змішаної торгівлі	13,84		13,84
Супермаркет	14,11		14,11
Невраховані	28,88	6,20	28,88
<i>Всього на I етап</i>	<i>259,00</i>		<i>259,00</i>
<b>Всього по ДПТ</b>	<b>344,25</b>	<b>7,55</b>	<b>344,25</b>

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

### **2.2.3. Теплопостачання**

#### *Існуючий стан*

Нині теплопостачання об'єктів багатоквартирного житлового фонду та громадського призначення в межах даного ДПТ (вул. Героїв Дніпра, вул. Героїв Сталінграда) та суміжних до нього територій, в м. Черкаси, здійснюється від централізованих джерел теплопостачання. На території ДПТ прокладено магістральні теплові мережі.

#### *Проектні рішення*

Виходячи з перспективи розвитку території в межах розробки проекту, теплопостачання нової багатоквартирної забудови та закладів обслуговування вирішується через будівництво розподільчих теплових мереж, що будуть підключені до існуючого ТП. Розрахункові теплові потоки визначено за укрупненими питомими показниками норм витрат теплоти, у відповідності до нормативних матеріалів:

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

За результатами розрахунків витрат теплоти по нових споживачах в межах даного проекту необхідний тепловий потік складе – 3,11 МВт, в т.ч. на гаряче водопостачання – 0,32 МВт. При цьому для об'єктів 1 етапу будівництва тепловий потік на опалення складе 0,42 МВт, в т.ч. на гаряче водопостачання – 0,1 МВт.

Виходячи з тенденції цінової політики на енергоносії, як альтернатива газовому теплогенеруючому обладнанню, пропонується розглядати доцільність переоснащення традиційної системи теплопостачання зазначених споживачів на електричне опалення із використанням електроенергії у періоді “нічного” тарифу що стає найбільш економічно доцільним у порівнянні з іншими видами палива, окрім природного газу. Реалізація цього питання вимагає у більшості випадків виконання комплексу робіт з

модернізації електромереж, спрямованого на збільшення їх пропускної спроможності.

Тип джерела теплопостачання об'єктів, з розрахунку до наданих у проекті розмірів необхідного теплового потоку, вибір основного обладнання, траса розподільчих теплових мереж, уточнюються на наступних стадіях проектування за відповідними Технічними умовами та інвестиційними пропозиціями.

#### **2.2.4 Газопостачання.**

##### *Існуючий стан*

На теперішній час споживачі, розташовані на території у межах, визначених проектом, забезпечені природним газом від мереж низького тиску. Джерелом газопостачання є ГРП, під'єднаний до розподільчого газопроводу середнього тиску (0,3МПа). По даній території, як частка загальної міської системи, прокладено розподільчі газопроводи середнього тиску. Прокладка газопроводів підземна.

##### *Проектні рішення*

Оскільки приготування їжі у житлових будинках з поверховістю більше 10 поверхів, лікувально-оздоровчих закладах, дитячих дошкільних закладах та школах, підприємствах громадського харчування передбачається на базі використання електроенергії, даним проектом не передбачається газифікація нових споживачів.

Норми додаткових річних витрат природного газу для потреб теплопостачання нових споживачів прийняті згідно з ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання".

За результатами розрахунків річні витрати природного мережного газу для потреб теплопостачання нових споживачів в межах даного проекту на кінець етапу реалізації проектних пропозицій складуть 1,52 млн.м<sup>3</sup>/рік (1,76 тис.т.у.п.), у тому числі для об'єктів 1 етапу будівництва річні витрати природного газу складуть 0,28 млн.м<sup>3</sup>/рік (0,32 тис.т.у.п.).

Масу умовного палива визначено, виходячи з розміру паливного еквіваленту природного газу  $E=1,16$ , прийнятого у даному проекті за вихідний (розрахунковий) вид палива.

#### **2.2.5.Електропостачання**

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

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

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

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

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

Підсумки розрахунків наведено в таблиці.

#### Сумарні електричні навантаження

Таблиця

№ з/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість одиниць		Розрах. навантаження, кВт	
			I етап	II етап	I етап	II етап
1	16-поверховий 1-секційний житловий будинок	квартир	105	105	261,45	261,45
	Ліфтові установки	шт..	2	2	12,6	12,60
	Вбудовані в 1-секційний житловий будинок нежитлові приміщення:					
	- офісні приміщення	м <sup>2</sup> кор. площі	250,0	250,0	37,5	37,50
	- комерційні приміщення	м <sup>2</sup> кор. площі	300,0	300,0	45,0	45,00
	<b>Разом</b>				<b>356,55</b>	<b>356,55</b>

2	16-поверховий 3-секційний житловий будинок	квартир	-	228	-	483,36
	Ліфтові установки	шт..	-	6	-	31,50
	Вбудовані в 3-секційний житловий будинок нежитлові приміщення:					
	- установи торгівлі (супермаркет)	м <sup>2</sup> кор. площі	-	3200,0	-	480,00
	- офісні приміщення	м <sup>2</sup> кор. площі	-	1250,0	-	187,50
	- підземний паркінг	машино-місце	-	183	-	40,26
	<b>Разом</b>				-	<b>1222,62</b>
	<b>ВСЬОГО</b>				<b>356,55</b>	<b>1579,17</b>

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

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

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

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

- зовнішнє освітлення території рекомендується виконувати консольними світильниками з високоекономними натрієвими лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8м з кабельним підведенням живлення. Живлення мережі зовнішнього освітлення здійснюється від існуючих та проєктованої трансформаторних



підстанцій та рекомендується передбачити кабелем АВВГ-0,4кВ. Схема зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, уточнюється на стадії робочого проектування;

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

## ***2.2.6 Інженерна підготовка та захист території***

### ***Гідротехнічні заходи.***

Ділянка детального плану території знаходиться в центральній частині міста на наливних територіях мікрорайону Митниця-1 і безпосередньо прилягає до вулиць Герої Сталінграда та Героїв Дніпра. Загальна площа в межах ДПТ становить 13,0 га.

Абсолютні відмітки поверхні становлять 84-90 м, з невеликим ухилом (1-3%) до Дніпра. Рельєф ускладнений відсипками насипного ґрунту.

Ділянка видовжена з південного-заходу на північний схід; північна частина ділянки попадає в зону підтоплення (площею біля 7,8 га).

Для захисту нової забудови від підтоплення ґрунтовими водами, особливо підземної частини будинків і споруд, даним розділом пропонується на перший етап будівництва влаштування кільцевого дренажу (загальною протяжністю біля 510 м) навколо будинку по вул. Героїв Сталінграда, 34/2 та навколо гаража з відведенням в бік вулиці Героїв Дніпра по намічаємій пішохідній алеї. Дренажні води відводяться в колектори дощової каналізації.

Для захисту північної частини території ДПТ від підтоплення необхідно виконувати заходи щодо вертикального планування та організації поверхневого стоку (будівництво дощової каналізації).

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

На даний період на території ДПТ, в північній частині ділянки, знаходиться група багатоквартирних житлових будинків – 7-17 поверхів, в центральній частині ділянки – недобудована культова споруда (вірменський храм), в південній частині ділянки розташовані ТРК «Дніпро Плаза», торгово-офісний центр, та офісний центр «1+1», та почалося формування пішохідної алеї між вулицями Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда.

Між торгівельно-офісними центрами та ділянкою недобудованої культової споруди, з обох боків пішохідної алеї, знаходиться ряд будівельних майданчиків. Один з цих майданчиків використовується під тимчасову автомобільну стоянку, площею біля 0,03 га, інший призначено для будівництва житлового багатоквартирного будинку за адресою вул. Героїв Сталінграда, 34/2, площею ділянки 0,02 га. Рельєф має ухил у північному

напрямку, з перепадом висот, абсолютні відмітки складають 89,30-87,00 м. В геологічній будові беруть участь піски, супіски, мул суглинистий та супіщаний четвертинного віку.

На території між торгово-офісним центром та житловою забудовою по вул. Героїв Сталінграда є будівельний майданчик, на якому планується розмістити три зблоковані багатоповерхові будинки (вул. Героїв Сталінграда, 22/1), площа майданчика 0,9 га.

Згідно розділу даного проекту «Природні та інженерно-геологічні умови освоєння території» ґрунти представлені переважно четвертинними піщано-суглинистими відкладами з прошарками супісків та суглинків (місцями з можливим I типом ґрунтових умов за просіданням) товщею від декількох до декількох десятків метрів.

Глибини залягання ґрунтових вод – до 5-10 м від поверхні, можливе підтоплення в північній частині ділянки.

Тому, при освоєнні даної території під забудову необхідно виконання заходів щодо вертикального планування та дощової каналізації (водовідведення зливових стоків) та передбачати упередження можливих проявів просадочних якостей ґрунтів, тобто виконувати протипросадні заходи.

При будівельному освоєнні території необхідне виконання вертикального планування та організація поверхневого стоку з урахуванням протипросадних заходів з інженерної підготовки території.

На території зустрічаються лесовидні ґрунти I типу просадочності. Загальна площа проекрованої території складає 13,0 га, а під будівлі і споруди орієнтовно передбачається  $\approx 0,33$  га (в тому числі на перший етап – 0,14 га), на якій необхідно проведення ретельного обстеження території щодо просадності ґрунтів, та необхідне проведення протипросадних заходів.

Так як лесовидні суглинки просадні, то для підготовки основи під капітальну забудову необхідно виконати більш детальне інженерно-геологічне та інженерно-будівельне обстеження конкретних ділянок під будівлі і споруди.

При замочуванні основи, складеної просадними ґрунтами, стійкість та експлуатаційна надійність споруд забезпечується водозахисними та конструктивними заходами, спрямованими на запобігання просадним властивостям ґрунтів:

- в межах деформаційної зони чи її частини – улаштуванням ґрунтових подушок, витрамбовкою котлованів;

- при багатоповерховій забудові:

- 1) в межах всього просадного шару необхідно виконувати глибинне ущільнення ґрунтовими палями, що попередньо замочені в нижніх шарах просадних ґрунтів;

- 2) прорізкою просадних ґрунтів основи фундаментів із забивних, набивних та буро набивних паль, а також з використанням стовпів чи стрічки з ґрунтів, що закріпленні хімічним, термічним чи іншим способом, а також заглибленням фундаментів;

- вертикальним плануванням ділянки забудови, якісним заповненням пазух котлованів та траншей, виключенням витоку води із водонесучих комунікацій на проєктованій території;

- підвищенням міцності і загальної просторової жорсткості споруд, збільшенням їх піддатливості за допомогою гнучких та розрізних конструкцій, з використанням методів, що забезпечують нормальну роботу обладнання при деформаціях основи.

Детальним планом в межах території ДПТ передбачено:

1. Виконання заходів по захисту від підтоплення на території 7,8 га (I етап будівництва).

2. Будівництво дренажу протяжністю – 510 м (I етап будівництва).

Умови будівництва дренажів та місце випуску дренажних вод уточнюються на наступних стадіях проєктування.

Таблиця основних гідротехнічних заходів з інженерної підготовки території .

Таблиця 2.2.6.1

№ з/п	Найменування заходу	Одиниця виміру	Кількість	Вартість* (тис. грн.)
1.	Будівництво дренажних колекторів .	п. м.	510	765,0
2.	Захист від підтоплення (вертикальне планування та водовідведення)	га	7,8	142,4

\*В таблиці надано орієнтовну вартість заходів, яка потребує уточнення на наступних конкретних стадіях проєктування.

### ***Вертикальне планування та дощова каналізація***

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

Вертикальне положення існуючих вулиць Героїв Дніпра, Героїв Сталінграда та вже забудованої внутрішньо квартальної забудови зберігається без змін та береться за основу при виконанні вертикального планування будівництва нових будинків та пішохідної алеї.

Організація рельєфу проєктної території здійснюється без корінної зміни природного рельєфу та виконується за умови надання проєктного ухилу поверхні у напрямку від будинків та споруд до існуючих вулиць. Детальним планом передбачено виконання вертикального планування на території 1,765га, у тому числі I етап – 0,778 га.

За ухилом рельєфу поверхневі води відводяться у напрямку з півдня на північ. На сьогодні в межах проєктної території прокладено дощову каналізацію на ділянці від вул. Героїв Сталінграда у напрямку вул. Героїв Дніпра по території кварталу. Колектор дощової каналізації має діаметр 300,

315, 500 мм, що недостатньо для нормативного відведення дощових вод, зважаючи на додаткові стоки, які будуть поступати з території нової забудови: твердого покриття проїздів, тротуарів, пішохідної алеї та дахів будівель.

Також відповідно до наявної топографії існуючий колектор дощової каналізації підлягає виносу із під плями забудови проектного 1-секційного житлового будинку, передбаченого на I етап.

Відведення дощових вод з усієї проектною територією детального плану планується до існуючого колектору, який необхідно перекласти зі збільшенням його діаметру.

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

Детальним планом в межах проектною територією передбачено:

1. Виконання вертикального планування на території 1,765 га, у тому числі I етап – 0,778 га.;

3. Будівництво дощової каналізації:

- усього – 710 м, у тому числі на I етап - 375 м.

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

Таблиця основних заходів з вертикального планування та дощової каналізації.

Таблиця 2.2.6.2

№ з/п	Найменування заходу	Одиниця виміру	Кількість	Вартість* (тис. грн.)
1.	Вертикальне планування проектною ділянки зі спокійним рельєфом, всього на I та II етап	га	1,765	318,0
2.	Вертикальне планування проектною ділянки зі спокійним рельєфом. (I етап).	га	0,778	140,2
3.	Будівництво мереж дощової каналізації, всього на I та II етап	м	710,0	1065,0

4.	Будівництво мереж дощової каналізації (I етап).	м	375,00	562,5
----	---	---	--------	-------

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

Остаточні умови будівництва дощової каналізації, будівництво очисних споруд, місце випуску очищених стоків, уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до гідравлічних розрахунків, технічних умов експлуатуючих організацій та погоджуються з органами місцевого самоврядування.

### 3. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ПЕРШИЙ ЕТАП ОСВОЄННЯ ТЕРИТОРІЇ

Перша етап проекту охоплює період до 7 років, впродовж якого передбачене будівництво односекційного житлового будинку на 105 квартир загальною площею 6,17 тис м<sup>2</sup> (із вбудовано-прибудованими в 1-2 поверхи нежитловими приміщеннями).

На 1 етапі передбачено будівництво алеї між вул. Героїв Дніпра та Героїв Сталінграда загальною площею 0,58 га.

Заходи по транспорту передбачають будівництво на 1 етап дворівневого гаражу на 50 машино-місць.

Заходами із захисту території від підтоплення передбачено будівництво дренажних колекторів довжиною 510 м та захист від підтоплення на площі 7,8 га.

Вертикальне планування території на I етапі передбачено на території 0,778 га. Необхідно також будівництво дощової каналізації довжиною 375 м.

### 4. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	1 етап( до 7 років)	II етап ( 15 - 20 років)
1	2	3	4		6
<b>1.</b>	<b>Територія</b>				
1.1	Територія у межах проекту, у тому числі:	га	13,0	13,0	13,0
	Територія існуючої багатоквартирної житлової забудови	»	3,58	3,28	3,28
	Вірменський храм	»	0,4	0,4	0,4
	Території будмайданчиків	»	1,24	0,99	-
	Територія закладів		3,0	3,0	3,0

	обслуговування (ТРЦ «Дніпро Плаза, торгово-офісний центр «Митниця», офісний центр «1+1»)				
	Дороги	»	0,58	0,58	0,58
	Озеленені та інші території	»	3,83	3,52	3,52
	Алея	»	-	0,58	0,58
	1-секційний житловий будинок	»	-	0,198	0,198
	3-секційний житловий будинок	»	-	-	0,987
	Частина території існуючої школи та дитячого садка	»	0,371	0,371	0,371
	Багаторівневий гараж	»	-	0,08	0,08
2.	<b>Населення</b> , всього, у тому числі:	осіб	1500	1730	2280
	в існуючому житловому фонді	осіб	1500	1500	1500
	в перспективному житловому фонді	осіб	-	230	780
	Щільність населення в межах території житлової забудови кварталу	осіб/га	419	497	510
	<b>Житловий фонд</b>				
	Житловий фонд багатоповерховий	тис м <sup>2</sup> квартир	<u>40,5</u> 652	<u>46,67</u> 757	<u>64,38</u> 985
	Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд	27,0	27,0	28,2
	<b>Житлове будівництво ( багатоповерхова забудова), всього</b>	тис м <sup>2</sup> квартир	-	<u>6,17</u> 105	<u>23,88</u> 333
	у тому числі:				
	- 1-секційний 16-поверховий житловий будинок	тис м <sup>2</sup> квартир	-	<u>6,17</u> 105	<u>6,17</u> 105
	3-секційний 16-поверховий житловий будинок	тис м <sup>2</sup> квартир	-	=	<u>17,71</u> 228
4	<b>Установи та підприємства обслуговування ( нове будівництво)</b>				
	Магазини ( вбудовано-прибудовані )	м <sup>2</sup> торгової	-	-	3200

		площі			
<b>5</b>	<b>Транспорт</b>				
	Кількість місць постійного зберігання автомобілів	маш.-місць	-	50	205
	Кількість місць тимчасового зберігання автомобілів	маш.-місць	-	24	154
<b>6</b>	<b>Інженерне обладнання</b>				
	<b>Водопостачання</b>				
	Водоспоживання, всього	тис. м <sup>3</sup> /добу	н.д.	86,60	351,80
	<b>Каналізація</b>				
	Сумарний об'єм стічних вод	тис. м <sup>3</sup> /добу	н.д.	85,25	344,25
	<b>Електропостачання</b>				
	Розрахункові навантаження	кВт		354,55	1579,17
	у тому числі на комунально-побутові послуги	кВт	-	354,55	1579,17
	Кількість квартир обладнанні електроплитами	од.	-	155	333
	<b>Теплопостачання</b>				
	Подача тепла, по обсягах нового будівництва всього	МВт	-	0,42	3,11
	<b>Газопостачання</b>				
	Споживання газу по обсягах нового будівництва	млн. м <sup>3</sup> /рік	-	0,28	1,52
	<b>Гідротехнічні заходи</b>				
	Будівництво дренажних колекторів .	п. м.	-	510	510
	Захист від підтоплення (вертикальне планування та водовідведення)	га	-	7,8	7,8
	<b>Вертикальне планування та дощова каналізація</b>				
	Вертикальне планування проектної ділянки зі спокійним рельєфом.	га	-	0,778	1,765
	Будівництво мереж дощової каналізації	м	-	375	710

7	<b>Орієнтовна вартість будівництва</b>				
	Житлове будівництво ( в цінах станом на 1 липня 2013р)	млн.грн	-	31,45	
	Інженерне обладнання				
	- гідротехнічні заходи	млн. грн	-	0,9074	
	- вертикальне планування та дощова каналізація	млн.. грн	-	0,7027	-



## 5.ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ (проект)

### МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

*Місто Черкаси, вул.Героїв Сталінграда, 34/2*  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

I	<b>Загальні дані</b>	
1.	Назва об'єкту будівництва	Багатоквартирний 16 поверховий житловий будинок з об'єктами обслуговування
2.	Інформація про замовника	ПП «Надія»
3.	Наміри забудови	Будівництво багатоквартирного 16 поверхового житлового будинку з об'єктами обслуговування
4.	Адреса будівництва або місце розташування об'єкта	Місто Черкаси, вул.Героїв Сталінграда, 34/2
5.	Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою	В оренді
6.	Площа земельної ділянки	0,1983 га
7.	Цільове призначення земельної ділянки	Розміщення об'єктів житлової та громадської забудови
8.	Посилання на містобудівну документацію: генеральний план, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження	.Черкаси Генеральний план («Діпромiсто», 2009 р.) затверджений рішенням Черкаської міської ради № 3-505 від 29. 11. 2009 р.
9.	Функціональне призначення земельної ділянки	Землі житлової та громадської забудови
10.	Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва	Кількість поверхів -16 Кількість квартир -105 Загальна площа квартир - 6,17 тис. м <sup>2</sup> Орієнтовна кількість проживаючих -230 осіб

		Площа земельної ділянки – 0,1983 га Площа забудови - 0,059 га
II	<b>Містобудівні умови та обмеження</b>	
1.	Гранично допустима висота будівель	Житлові будинки не вище 16 поверхів, громадські споруди - відповідно до проекту
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до проекту, з урахуванням чинних будівельних та протипожежних норм при умові забезпечення вимоги п.3.8* (примітка 1), 3.15, 3.16 ДБН 360-92**. Згідно ескізу, відсоток забудови ділянки складає 30 %
3.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Для земельної ділянки окремого будинку – згідно з передпроектними розробками при умові забезпечення вимоги п.3.8* (примітка 1) 3.15, 3.16 ДБН 360-92**
4.	Відстані від об'єкту, що проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови	Не визначається
5.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші планувальні (охоронювані) зони)	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони ландшафту, що охороняється, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги,) на територію ділянки не розповсюджуються.
6.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будинків і споруд	Мінімальний пожежний розрив від житлового будинку до інших споруд відповідно до чинних протипожежних норм. (Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 та п. п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а* з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції).

7.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно чинних будівельних норм (Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2). Існуючі інженерні комунікації виносяться за межі ділянки згідно проекту
8.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Визначаються на стадії проекту забудови. Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
9.	Вимоги щодо благоустрою	На території ділянки передбачити благоустрій, пішохідні доріжки, максимальне озеленення. Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
10.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Транспортне обслуговування здійснюється з боку лиць Героїв Сталінграду та Героїв Дніпра, пішохідні зв'язки – по пішохідній алеї. Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно передпроектних розробок.
11.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту.	Стоянки тимчасового зберігання автотранспорту передбачити на території ділянки та поза ділянкою відповідно до розрахунків: Кількість машиномісць для постійного/тимчасового зберігання автотранспорту - 50/24 (Згідно з ДБН 360-92** пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	На територію ділянки не потрапляє розповсюдження впливу об'єктів

		культурної спадщини, в зв'язку з чим вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні
13	Вимоги щодо забезпечення маломобільних груп населення.	Умови для безперешкодного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями на об'єкт забезпечуються у відповідності до вимог ДБН В.2.2.-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»

## **6.ДОКУМЕНТИ ТА ДОДАТКИ**