



вул. Героїв Маріуполя, 5, офіс 226 (готель «Центральний»), м. Хмельницький, 29013
код ЄДРПОУ 37749053, р/р UA563052990000026002046006713
тел.: 0674914304 e-mail: kaylas3000sv@gmail.com www.kaylask.com.ua

товариство з обмеженою відповідальністю «КАЙЛАС-К»

Замовник: Управління архітектури та містобудування
Хмельницької міської ради

Об'єкт: 1/24/44

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків»

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Директор



Владіміров С. О.

Головний архітектор проекту



Воробйова Н. В.

Інженер-землевпорядник

Тітов О. В.

ЗМІСТ

ЗМІСТ	2
СКЛАД ПРОЕКТУ	4
ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП'а	5
СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ	6
I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	7
ПЕРЕДМОВА	8
1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	10
1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	10
1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	12
1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	12
1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	13
1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	13
1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	14
1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	14
1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	14
1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	15
1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	15
1.7.4. Організація громадського транспорту	15
1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	15
1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	15
1.9.1. Інженерна підготовка і захист території	15
1.9.2. Благоустрій території	16
1.9.3. Використання підземного простору	16
1.9.4. Поводження з відходами	16
2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	16
3. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	17
3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	17
3.1.1. Ситуаційний план	17
3.1.2. Планувальний каркас та система розселення	17
3.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	18
3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	18
3.3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	18
3.3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	19
3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	19
3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	22

										Лист
										2
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

3.5.1. Розміщення житлового фонду.....	22
3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	23
3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	23
3.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	23
3.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	23
3.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	23
3.7.4. Організація громадського транспорту	24
3.7.5. Організація пішохідних зав'язків та велосипедної інфраструктури.....	24
3.7.6. Організація паркувального простору.....	24
3.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	25
3.8.1. Водопостачання та водовідведення	25
3.8.2. Електропостачання	25
3.8.3. Газопостачання	26
3.8.4. Теплопостачання.....	26
3.8.5. Трубопровідний транспорт.....	26
3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	26
3.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	26
3.9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	26
3.9.2. Благоустрій території	27
3.9.3. Використання підземного простору.....	28
3.9.4. Поводження з відходами	28
3.9.5. Техногенна та пожежна безпека.....	28
3.10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	30
3.10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель	30
3.10.2. Формування земельних ділянок.....	30
3.10.3. Реєстрація земельних ділянок	30
3.11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	30
3.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.....	30
3.11.2. Черговість реалізації ДПТ:	30
3.11.3. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.....	31
4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	32
ВИСНОВОК	33

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА

					1/24/44 ПЗ	Лист
						3
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

СКЛАД ПРОЕКТУ

НОМЕР ТОМУ	ПОЗНАЧЕННЯ	НАЙМЕНУВАННЯ	ПРИМІТКА
1	2	3	4
I		Стратегія просторового розвитку території	
I	1/24/44 ПЗ	План реалізації містобудівної документації	
I	1/24/44 ДПТ	Графічна частина	
		МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА	
	Арк.№1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	М 1:10000
	Арк.№2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	М1:1000
	Арк.№3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200	М1:1000
	Арк.№4	План функціонального зонування території	М1:1000
	Арк.№5	Схема інженерного забезпечення території	М1:500
	Арк.№6	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	М1:500
		ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА	
	Арк.№1	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	М1:2000
	Арк.№2	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	М1:2000

					1/24/44 СП	<i>Лист</i>
						4
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП'а

«Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків» виконаний на замовлення Хмельницької міської ради та розроблений відповідно до чинних норм, правил, інструкцій та державних стандартів.

Головний архітектор проекту




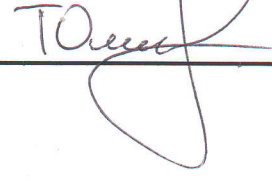
(Сертифікат АА №004574)



Воробйова Н. В.

					1/24/44 ПД		
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			
Розробила		Воробйова Н.В.			Стадія	Аркуш	Аркушів
					ДПТ	5	33
ГАП					ТОВ «Кайлас-К» Сертифікат АА №004574 Хмельницький - 2024		

СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ

Відділ, в якому розроблено документацію	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ «Кайлас-К»	Директор	Владіміров С. О.	
	Головний архітектор проекту	Воробйова Н. В.	
	Виконала	Воробйова Н. В.	
	Інженер-землевпорядник	Тітов О. В.	

Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата

1/24/44

Лист

6

I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація місцевого рівня, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Підставою для розробки містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатопверхових житлових будинків» є Рішення Хмельницької міської ради Хмельницького району Хмельницької області.

Площа території ДПТ за кадастровим номером – 2,735 га

Кадастровий номер: 6810100000:18:001:0121

власність: Приватна власність

використання: Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

призначення: 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

категорія: Землі сільськогосподарського призначення

Орієнтовна площа території опрацювання – 3,8314 га

Детальний план території розробляється з метою:

- зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:18:001:0121 з 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

- нового будівництва багатоквартирного житлового будинку та обслуговування багатопверхових житлових будинків з вбудованими та прибудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення за адресою: м. Хмельницький, вул. Сільськогосподарська;

- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проектування;

- надання пропозицій щодо подальшого використання території в межах розробки;

- встановлення червоних ліній;

- визначення функціонального призначення;

- визначення параметрів забудови території проектування;

- визначення містобудівних умов та обмежень;

- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами;

- визначення потреб в підприємствах та установах обслуговування;

- визначення доцільності реконструкції існуючої забудови.

ТОВ «Кайлас-К» розроблено детальний план території на підставі таких даних:

– Рішення Хмельницької міської ради Хмельницького району Хмельницької області;

– Завдання на розроблення детального плану території;

– Топогеодезична підоснова М1:500, виконана ТОВ «Кайлас-К» у 2024р.;

– Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький, розроблене ТОВ «Кайлас-К» у 2022 р.;

– Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;

– Натурні обстеження.

У проекті ДПТ врахований «Історико-архітектурний опорний план м. Хмельницький з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» (Київ, ПОГ «Інститут культурної спадщини» ВРОКСУ, 2017 р.), переданий Замовником після затвердження (лист від 06.06.2018 №1560/03-17).

										Арк.
										8
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/14 ПЗ

Перелік нормативних документів, на основі яких розроблена проектна документація

ДБН Б.2.2-5:2011	Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій
ДБН Б.1.1-14:2021	Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні
Держ СанПіН 173-96	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів
ДБН В.1.1-7:2016	Пожежна безпека об'єктів будівництва. Основні вимоги
ДБН В.1.1-31:2013	Захист територій, будинків і споруд від шуму
ДБН В.2.3-5:2018	Вулиці та дороги населених пунктів.
ДБН В.2.3-4:2015	Автомобільні дороги. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво.
ДБН Б.2.2-12:2019	Планування та забудова територій.
ДБН В.2.2-40:2018	«Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»
ДБН В.2.3-15:2007	Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів
ДБН В.2.5-74:2013	Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування
ДБН В.2.5-75:2013	Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування
	Земельний кодекс України
Постанова КМУ від 28 липня 2021 р. № 821	Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України
Постанова КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926	Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації
Постанова КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051	Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру

1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1. Ситуаційний план

Ділянка проектування розташована у північній частині міста Хмельницький, має абсолютні відмітки в межах 290,75 – 298,10 мБС, ухили поверхні – переважно від 20% до 50%. Загальний ухил території простежується у північно-західному напрямку.

Ділянка межує із заходу, півдня та півночі з Дендрологічним парком місцевого значення «Поділля», зі східної сторони обмежується вул. Сільськогосподарською та житловою садибною забудовою.

Дендропарк «Поділля» — парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва місцевого значення в Україні. Розташований у місті Хмельницькому, у мікрорайоні Виставка, на перехресті Проспекту Миру та Старокостянтинівського шосе. Дендропарк належить до заповідного фонду Хмельницької області.

Площа дендропарку 30,5 га. Перебуває на балансі комунального підприємства «Парки і сквери міста Хмельницького».

Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Хмельницький, АМСГ» (297 мБС).

Температура повітря: середньорічна + 6,8°C, абсолютний мінімум – 32°C, абсолютний максимум + 36°C.

Розрахункова температура: самої холодної п'ятиденки – 21°C, зимова вентиляційна – 9,3°C.

Опалювальний період: середня температура – 0,6°C, період - 191 доби.

Глибина промерзання ґрунту (по МС «Городок»): середня 51 см, максимальна 90 см.

Тривалість безморозного періоду: середня 153 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 78%.

Атмосферні опади: середньорічна кількість - 565 мм: в т. ч. теплий період - 413 мм, холодний - 152 мм, середньодобовий максимум - 42 мм (за МС «Волочиськ»), спостережний максимум - 97 мм (серпень 1924 р.), (за МС «Волочиськ»).

Висота снігового покриву (за МС «Волочиськ»): середньодекадна 15 см, максимальна 50 см.

Кількість днів із стійким сніговим покривом - 82.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік – середнє число): тумани – 56 днів, заметілі - 12 днів, грози - 26 днів, град – 1,5 днів, пилові бурі – 0,8 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива) (за МС «Ямпіль»): 21 м/с - кожний рік, 24-25 м/с - один раз в 5-10 років, 26-27 м/с – один раз в 15-20 років.

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів, які використовуються при плануванні та забудові населених пунктів, та згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») територія віднесена до I архітектурно-будівельного кліматичного району - Північно-Західний.

Згідно Схеми районування України за потенціалом забруднення територія характеризується підвищеним природнім потенціалом забруднення приземних шарів повітря та відповідно малосприятливими умовами розсіювання викидів в атмосфері (районування України за потенціалом забруднення).

В геоструктурному відношенні територія знаходиться на західному схилі Українського Кристалічного щиту. Антропогенні відклади представлені переважно еолово-делювіальними та болотним типами. Еолово-делювіальні відклади представлені лесовидними суглинками і супісками потужністю до 2 – 3 м на першій надзаплавній терасі до 5 – 7 м ближче до вододілів.

Інженерно-будівельні умови ділянки характеризуються наявністю несприятливих геологічних процесів на території з пересіченим рельєфом, що ускладнює її будівельне освоєння.

Відповідно схеми інженерно-геологічного районування України місто розташоване на

										Лист
										10
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/44 ПЗ					

межі зон середньої та підвищеної складності будівельних умов освоєння. Воно знаходиться на територіях розвитку зсувів і можливої їх активізації під впливом факторів господарської діяльності.

Також ділянка проектування найбільш вірогідно потрапляє в зони: з найбільшою вірогідністю розвитку ґрунтів I типу просідання; зони вірогідного сильного прояву водної площинної ерозії та слабого прояву струмкової та яружної ерозії. Має місце загально-кислотна агресивність ґрунтових вод по відношенню до бетонних конструкцій. Фактор має локальний прояв. Так як ділянки з просадними ґрунтами і агресивними ґрунтовими водами графічно не виявлені, для детального визначення прояву цих факторів необхідне проведення вишукувань на фізико-хімічні властивості основ фундаментів і ґрунтових вод.

Ділянка розташована в межах регіонального поширення порід, що мають здатність до карстування. Відповідно Карти інженерно-геологічного районування території України за складністю умов освоєння на північній частині міста примикає зона розвитку карсту та можливої його активізації під впливом будівництва великих народногосподарських об'єктів. Це територія Східно-Подільської карстової області. Переважним проявом карсту в даній області є тріщини, воронки, пустоти на територіях розповсюдження неогенових вапняків. Також, Згідно даних Управління з питань НС та ЦЗН Хмельницької міської ради (відповідно інформації Подільської гідрогеологічної партії, лист №80, від 15.12.2014) напівпокрита стадія карсту поширена в заплаві р. Південний Буг та в заплаві його приток, а покрита стадія розвитку поширена на вододілах. Тож, на таких ділянках при будівельному освоєнні необхідно проведення спеціалізованих вишукувань з метою виявлення ділянок можливих процесів карстоутворення та виконання заходів по їх упередженню.

В сейсмічному відношенні (ДБН В.1.1-12/2014 «Будівництво у сейсмічних районах України») відповідно карти «А», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС1 згідно з ДБН В.1.2-14, а також класу наслідків (відповідальності) СС2 - для будівель заввишки до 73,5 м територія міста відноситься до несейсмічної зони. Згідно карти «В», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС2 згідно з ДБН В.1.2-14 - для будівель заввишки від 73,5 м до 100 м, а так само об'єктів, які належать до потенційно небезпечних, але не ідентифікуються як об'єкти підвищеної небезпеки відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки», територія міста відноситься до 6-бальної зони. Відповідно карти «С», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідності) СС3 згідно з ДБН В.1.2-14 необхідно враховувати 7-бальну сейсмічність території міста.

За умов складності інженерно-будівельного освоєння в межах територію проектування можна віднести до територій сприятливих для будівництва з ухилом поверхні менше 8%. Ґрунтові води залягають на глибинах нижче 3 м;

При освоєнні території що проектується необхідно провести інженерно-геологічні вишукування щодо просідання ґрунтів та їх фізичних властивостей та щодо наявності зсувонебезпечних явищ на даній території, та процесів карстоутворення. Освоєння територій малосприятливих і несприятливих для будівництва потребує проведення складного комплексу заходів з інженерної підготовки території, що потребує додаткових капітальних затрат

Ділянка проектування у функціональному відношенні являє собою частково забудовану територію, на якій розташовані громадські будинки та споруди господарського призначення, територія вільна від багаторічних зелених насаджень.

1.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Місто Хмельницький – обласний центр Хмельницької області. Площа міста становить 93,05 км². Населення - 274 452 мешканця (станом на 01.01.2022 року).

Територія опрацювання відноситься до мікрорайону Виставка (Заріччя), що розташований в північній частині міста. Як мікрорайон обласного центру існує з 1946 року, коли село Заріччя було приєднане до міста Проскурова (від 1954 року — Хмельницький).

Соціальна та транспортна інфраструктура району:

До освітніх закладів, розташованих на Виставці, можна віднести: Хмельницький інститут Міжрегіональної академії управління персоналом імені митрополита Київського і всієї України

										Лист
										11
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

предстоятеля української церкви Блаженнішого Володимира; Хмельницький політехнічний коледж, ВПУ № 25; гімназію № 2, СЗОШ № 21, СЗШ № 25 імені О.Ольжича, СЗОШ № 25, СШ № 30, НВО № 1, НВО № 3; ДНЗ № 5 «Соловейко», ДНЗ № 32 «Росинка», ДНЗ № 37 «Незабудка», ДНЗ № 38 «Світанок», ДНЗ № 47 «Дзвіночок», ДНЗ № 54 «Пізнайко».

Хмельницька міська поліклініка № 2 розташована на проспекті Миру, 61, та обслуговує мешканців одразу трьох мікрорайонів: Виставки, Лезневого та Озерної.

Бібліотека-філія № 2 щороку видає понад 50 тисяч книг.

Мешканці мікрорайону можуть відпочивати у різних парках та скверах таких, як:

Дендропарк «Поділля» (30,5 га, закладений у 1964 році);

парк «Заріччя» (4,3 га);

Молодіжний Парк (4,2 га).

До культових споруд Виставки належить Костел Христа Царя Всесвіту (головний римокатолицький храм міста).

Головними транспортними артеріями мікрорайону є проспект Миру, Старокостянтинівське шосе, вулиці Зарічанська, Степана Бандери, Свободи. Громадський транспорт в мікрорайоні представлений тролейбусами, автобусами та маршрутними таксі.

Торгові Центри:

ТЦ «Оазис» (торговий центр, з багатьма відомими магазинами, ігровими кімнатами та кінотеатрами);

ТЦ «Електроніка»;

ТЦ «Прспект»;

ТЦ «Комфорт Центр».

За 400 метрів розташовується Хмельницький автовокзал №1

Перспективи розвитку мікрорайону:

Відповідно до Генерального плану міста Хмельницького, розробленого до 2031 року, вулицю Нижню Берегову та місця старої індивідуальної забудови у мікрорайоні планується забудувати багатоквартирним житлом (520,6 тис. м²) та приватною житловою садибною забудовою (70 тис. м²).

1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.2.1. Сучасне використання земель

Земельна ділянка використовується для розміщення офісного приміщення та парковки.

1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На території опрацювання рекреаційні та/або природоохоронні зони представлені Дендрологічним парком «Поділля».

Проектом враховується охоронна зона від Дендропарку 30 м. Згідно Розпорядження виконкому обласної ради депутатів трудящих від 30.01.1969 № 72-р. Змінено категорію рішенням сесії обласної ради від 11.07.2007 № 23-9/2007.

Дендропарк «Поділля» — парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва місцевого значення в Україні. Розташований у мікрорайоні Виставка, на перехресті Проспекту Миру та Старокостянтинівського шосе. Дендропарк належить до заповідного фонду Хмельницької області.

Площа дендропарку 30,5 га. Перебуває у віданні комунального підприємства «Парки і сквери м. Хмельницького»

Дендрологічний парк «Поділля» був закладений 1964 року. Його створення відбулось завдяки обласній сільськогосподарській виставці. Вона працювала на початку 1960-х років на перехресті Проспекту Миру та Старокостянтинівського шосе. Її павільйони використовувались для експонування досягнень у сфері тваринництва та землеробства. Представники лісництва демонстрували різноманіття дендрофлори. Поряд з виставкою було закладено колекцію деревних рослин. Вона створювалась зусиллями лісівників П. Й. Барташука, О. М. Гуляка, Г. М. Целукіна. Для колекції були звезені саджанці з ботанічних садів України та з території деяких розсадників. Вирощувались екзоти з насіння, яке збирали у парках. Декілька років

									Лист
									12
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

знадобилось для формування колекції, в якій було понад 420 таксонів. У 1983 році біля входу в дендропарк був споруджений Меморіал Слави, його автори: В. Зноба, Є. Перехрест, В. Громихін. Після завершення функціонування виставки, приміщення, які відводились для неї, були передані у розпорядження інших організацій. Територія дендропарку почала занепадати. Не засаджувались нові види дерев, збільшилась кількість бур'янів. 1978 року дендрологічний парк «Поділля» був переданий ремонтно-будівельному управлінню зеленого будівництва і благоустрою міста Хмельницького. Київським інститутом «Укрдіпроінжпроект» був складений проект, який стосувався реконструкції дендропарку. Його кошторисна вартість становила 856 карбованців. Реалізували проект частково: був створений фонтан та штучне освітлення. Пам'яткою садово-паркового мистецтва місцевого значення парк став згідно з розпорядженням голови виконкому обласної Ради депутатів трудящих від 22.10.1969 року № 358-р.

В 2001 році територія дендропарку стала місцем проведення заходу в рамках Всеукраїнської акції «Чиста Україна — чиста Земля». Участь в екологічній акції взяли учні гімназії № 2, навчально-виховного комплексу № 4, загальноосвітніх шкіл № 21 та № 22. Метою, з якою був організований захід, стало збереження природоохоронного фонду міста Хмельницького. В рамках заходу на території дендропарку були розміщені годівнички для птахів.

На території дендропарку зростають види рослин, привезених з ботанічних садів, які розташовуються на території Молдови та України. Тут представлено 12 форм та 174 види декоративних форм деревних рослин. Переважна частина рослин представляють: соснові, березові, вербові, кленові, кипарисові, жимолостні, розові, маслинні, бобові. Зростає тис ягідний, ялиця кавказька, кипарисовик горохоплодий, біота, тсуга канадська, псевдотсуга Мензіса, бундук канадський, береза Ермана, горіх ведмежий, дуб північний, дуб червоний, платан східний, багрянник японський, кінський каштан павія і тюльпанне дерево.

1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В межах території проектування на момент розроблення детального плану згідно з Переліками обмежень щодо використання земельних ділянок, додаток 6 до Порядку, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 на сформованих земельних ділянках встановлені такі обмеження у використанні ділянок:

Містобудівні умови та обмеження

Найменування	Показник
Охоронна зона кабельної ЛЕП	1 м
Охоронна зона комплектної трансформаторної підстанції (КТП)	3 м
Охоронна зона газопроводу середнього тиску	4 м
Охоронна зона мережі господарсько-питного водопроводу	5 м
Охоронна зона мережі комунальної каналізації	5 м
Охоронна зона від Дендропарку згідно Розпорядження виконкому обласної ради депутатів трудящих від 30.01.1969 № 72-р. Змінено категорію рішенням сесії обласної ради від 11.07.2007 № 23-9/2007.	30 м

Ділянка не відноситься до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон.

1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

На території, щодо якої розробляється детальний план, розташовані існуюча громадська забудова (офіси, комерція) та споруди технічного використання будівельного майданчику. Існуюче використання – 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

1.5.1. Розміщення житлового фонду

На території детального планування житловий фонд відсутній.

					1/24/44 ПЗ	Лист
						13
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Ділові центри та інноваційні об'єкти відсутні на території опрацювання детального плану території.

1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання відсутні виробничі об'єкти.

1.5.4. Збереження традиційного середовища

З північної сторони ділянки розміщується щойно виявлений об'єкт культурної спадщини за видом «історичні» Меморіал жертвам Голокосту.

Братська могила розташована по вул. Сільськогосподарській, 5/1, в північно-східній частині дендропарку. Тут в балці, що розташована між Вінницьким та Старокостянтинівським шосе, протягом 1942 р. проводились масові розстріли, переважно мешканців міста єврейського походження. Загалом тут поховано біля 8200 мирних жителів.

У 1967 р. на місці розстрілів встановили пам'ятник у вигляді двох стел – вертикальної (висота 5,2 м) та горизонтальної (1,45 x 2,9 м) з металевою меморіальною плитою (0,3 x 0,4 м) з написом: «Жертвам фашизму». В 2001 р. встановили меморіальну плиту (0,4 x 0,78 м) з текстами українською та єврейською мовами: «Тут лежать євреї - жертви фашистського геноциду. Трагедія сталася восени 1942 року... Ви завжди в пам'яті нашій...».

У 2014-2015 рр. було проведено реконструкцію пам'ятника та прилеглої території зі створенням Меморіалу жертвам голокосту. Комплекс меморіалу складається з вхідної арки і меморіальної плити з написом: «Меморіал жертвам Голокосту // 30 листопада 1942 року на цьому місці було розстріляно 8200 євреїв, дітей, жінок, старців із Проскурова та навколишніх сіл // І сказано: «Бо Господь стягує за кров і пам'ятає про неї, не забуває стогону страждальців // Тегілім (псалми) 9 : 13», 5 братських могил, стели – «книжки», 11 меморіальних плит з текстами українською, англійською, єврейською мовами, 2 металевих конструкцій, скрижалей.

Згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

Згідно ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

В межах території проектування відсутні підприємства та заклади обслуговування населення.

1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія опрацювання має вигідне транспортне розташування. Поряд з територією

										Лист
										14
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/44 ПЗ

розташовані одні з основних проспектів мікрорайону і міста – проспект Миру та вул. Старокостянтинівське шосе. За 400 м від ділянки розташований міський автовокзал № 1.

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє транспортне сполучення до проектної території відбувається мережею громадського транспорту м. Хмельницький та за рахунок власних автомобілів.

1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

На прилеглих вулицях та проїздах до території проектування відбувається рух легкового та вантажного транспорту.

1.7.4. Організація громадського транспорту

Громадський транспорт в мікрорайоні представлений тролейбусами, автобусами та маршрутними таксі.

1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідна доступність забезпечується за рахунок існуючої мережі профілів проїздів міста.

1.7.6. Організація паркувального простору

Паркування на території опрацювання відбувається хаотично, місце відстою легкового та вантажного транспорту огорожено парканом.

1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

1.8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання на території проектування відбувається від існуючої мережі господарсько-питного водопроводу міста Хмельницький. Водовідведення відбувається існуючої мережею комунальної каналізації міста. На території проектування також розташована мережа відведення поверхневих стічних вод.

1.8.2. Електропостачання

Розподілення електроенергії відбувається з розподільчого пристрою, що знаходиться поряд із територією ДПТ з послідуєчим підключенням до існуючої енергомережі. До існуючої громадської забудови підключено кабельну ЛЕП.

1.8.3. Газопостачання

Територія опрацювання газифікована.

1.8.4. Теплопостачання

Теплопостачання на території проектування відбувається від газових котлів.

1.8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання трубопровідного транспорту немає.

1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території проектування є можливість під'єднання до існуючих ліній зв'язку.

1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

1.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

					1/24/44 ПЗ	Лист
						15
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1.9.2.Благоустрій території

На території проектування відсутні елементи об'єктів благоустрою та озеленення, частина території задіяна під будівельний майданчик.

1.9.3.Використання підземного простору

Освоєння підземного простору проектованої території не відбувалось.

1.9.4.Поводження з відходами

Вивіз сміття організований комунальним підприємством міста Хмельницький «Спецкомунтранс».

2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

При моделюванні розвитку території відбувається зважування соціальних, економічних та екологічних критеріїв, завдяки чому забезпечується гармонійний зв'язок на даній території часто суперечливих інтересів людини, виробництва і природи. Моделювання дозволяє досягти повної відповідності між потенційними можливостями простору та характером його використання; розкрити передумови і обмеження розвитку у часі і просторі різних видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найбільш ефективного використання природних і економічних ресурсів, охорони природного середовища і культурної спадщини. Необхідність такого моделювання полягає в тому, що необґрунтоване розташування певних об'єктів (виробничих, житлових, громадських, інженерно-транспортних) у протипоказаному для цього середовищі призводить до економічних, соціальних і екологічних втрат.

Таким чином, моделювання організації та розвитку території дозволяє обґрунтувати всю сукупність проектних проблем, визначити найбільш раціональний розподіл території між різними функціями, види та інтенсивність господарської діяльності, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті стає можливим прогнозувати не тільки просторову організацію, але й профіль та масштаби розвитку виробничого, соціального та рекреаційного комплексу територіальної громади.

Результатом моделювання організації території є її функціональне зонування, конструювання її планувальної структури, яка складається з точково-вузлових (планувальні центри), лінійних (планувальні осі) та площинних (планувальні зони) елементів. Ці елементи поділяються на головні і другорядні, природно-ландшафтні (ріки, узбережжя морів, родовища корисних копалин, гори, ліси) та штучні (населені пункти, крупні виробничі об'єкти, магістральні мережі і споруди інженерно-транспортної інфраструктури). Планувальні осі та планувальні центри формують опорний каркас території і є головними полями тяжіння майбутніх інвестицій. Кожний з елементів опорного каркасу має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Моделювання перспективної планувальної організації території доцільно здійснювати в кілька етапів:

- перший — виявлення існуючого стану організації території, її недоліків і проблем;
- другий — ретроспективний аналіз формування цієї організації, виявлення головних тенденцій такого формування, ступеня їх прогресивності;
- третій — вивчення прогнозованої інформації, необхідної для удосконалення організації території (демографічний прогноз, тенденції виробничого розвитку, оцінка соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи локалізації можливих об'єктів будівництва та ін.);
- четвертий — оцінка обмежень (природних і антропогенних);
- п'ятий — існуючий і прогнозний стан організації території більш крупної територіальної системи (району, області), до якої входить територіальна громада;
- шостий — прогноз розвитку окремих елементів організації території;
- сьомий — ув'язка результатів попередніх етапів і розробка загальної концепції організації території.

									Лист
									16
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

Таким чином, вирішення завдань планувальної організації території дозволяє сконструювати цільову модель розвитку відповідної просторової системи, яка не прив'язана до конкретних часових рубежів і є відносно стабільною основою містобудівних рішень. Моделювання територіальної організації дозволяє визначити послідовні етапи реалізації цієї моделі у часі і просторі. Кількість і тривалість цих етапів повинні обґрунтовуватись шляхом виявлення критичних точок розвитку території, коли цей розвиток наштовхується на необхідність складного перетворення територіальної структури з великими капітальними витратами.

3. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

3.1.1. Ситуаційний план

Територія опрацювання знаходиться серед паркової зони міста Хмельницький в мікрорайоні Виставка по вулиці Сільськогосподарській. Ділянка може бути передбачена для розміщення житлової забудови, згідно з наявною містобудівною документацією, а саме Схеми Генерального плану міста Хмельницький. Дана територія має зручні транспортні зв'язки та вигідне розташування.

3.1.2. Планувальний каркас та система розселення

При вирішенні планувальної організації території особливу увагу приділено узгодженню проектних рішень з Генеральним планом міста Хмельницький. Згідно з нею в межах території опрацювання пропонується облаштування благоустрою та розміщення житлової багатоквартирної забудови.

Планувальна структура території базується на реструктуризації характерних планувальних осей та вузлів, створення нової просторової композиції всередині території проектування.

Основні принципи планувально-просторової організації території базовані на:

- врахуванні існуючої мережі вулиць та проїздів;
- взаємозв'язках планувальної структури проектних рішень з планувальною структурою існуючої забудови;
- побажань та вимог замовника – Хмельницької міської ради, платника, визначених у завданні на розроблення ДПТ та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні інтересів власників суміжних земельних ділянок.

Отже, заплановані об'єкти з наступними показниками:

Площа ділянок 3,8314 га

Кількість окремих будинків 7 (8 та 10 пов)

Максимальна допустима щільність населення на даній ділянці згідно з ДБН, табл.6.3 -12 м²/ос. - 3 192 осіб на ділянку.

Максимальна допустима щільність населення на даній ділянці згідно з ДБН дод. В1(довідковий) - 750 ос./га - 2 873 осіб на ділянку

Проектна кількість осіб на ділянці - 1 005

Кількість квартир 534

Площа забудови 4 300

Проектний відсоток забудови - 11,22 %

Граничний нормативний відсоток забудови - 35%

Поверховість - 1; 10; пов. у т.ч:

-1 - паркінг

1- комерційні приміщення

2 - 10 - житлові поверхи

Необхідна площа дитячих майданчиків 703 м² (запроектовано 703 м²)

Необхідна площа майданчиків для відпочинку дорослих 201 м² (запроектовано 201 м²)

Необхідна площа майданчиків для занять фізкультурою 201 м² (запроектовано 201 м²)

										Лист
										17
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/44 ПЗ					

Розрахунок машиномісць:
Згідно розрахунку (коєф. 0,8) необхідна кількість м/м - 427 м/м
Розташовано на ділянці- 198 м/м
Розташовано у паркінгах - 250 м/м
Разом розташовано - 448 м/м
Загальна площа комплексу 41 280 м² у т.ч. :
Загальна площа квартир 26 000 м² (85%)
Площа допоміжних приміщень(коридори, сходові клітки) 4 580 м² (15%)
Площа паркінгів 6 800 м²
Площа комерційних приміщень 3 900 м²

Кількість аварійних виїздів з підземного паркінгу встановлюється виходячи з розрахунку - один виїзд за кількості від 50 до 200 автомобілів і додатково один виїзд на кожні наступні повні або неповні 200 автомобілів.

Виїзд/в'їзд завширшки не менш ніж 4,5 м.

Середня житлова забезпеченість складає 25 м² на людину та +10,5 м² на сім'ю.

Розташування і орієнтація житлових будинків має здійснюватися з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції та норм освітленості відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення.

Параметри кожного проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначається ескізними намірами забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

3.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Територія детального планування розміщується поряд з дендропарком. Природоохоронну зону 30 м витримано.

В межах території міста відповідно до генерального плану визначено локальні зелені зони та місця для відпочинку дорослого населення та рекреації мешканців інших категорій. Території зелених насаджень в межах міста представлені в основному парками, скверами за рахунок яких відбувається рекреація місцевого населення. Також значний інтерес мешканців привертають наявні в даному регіоні об'єкти водного фонду річки Південний Буг, які розташовані в межах пішої та транспортної доступності.

3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.3.1.Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

На території детального планування не знаходяться зони виробничих об'єктів. Територія не зазнає впливу шкідливих викидів від підприємств.

Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок – згідно графічних матеріалів землевпорядної частини, наданих інженером – землевпорядником.

Детальним планом передбачене встановлення обмежень на використання наявних на території проектування охоронних зон загальноміських інженерних мереж:

- для кабельної лінії електромереж 0,4-1 кВ - по 1,0м в обидві сторони від мережі;
- для мережі водопроводу - по 5,0м в обидві сторони від мережі;
- для мережі водовідведення - по 3,0м в обидві сторони від мережі;
- газовой мережі середнього тиску - по 4,0м в обидві сторони від мережі низького тиску;

Охоронна зона від Дендропарку згідно Розпорядження виконкому обласної ради депутатів трудящих від 30.01.1969 № 72-р. Змінено категорію рішенням сесії обласної ради від 11.07.2007 № 23-9/2007 - 30 м.

Проведеним аналізом існуючого стану природного та урбанізованого середовища в цілому не виявлено інших обмежень для реалізації запланованої на даній території містобудівної діяльності, а саме будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових

					1/24/44 ПЗ	Лист
						18
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

будинків з підземним паркінгом.

3.3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Встановлені обмеження у використанні земель - інформація щодо обмежень у використанні земель, які встановлюються комплексним планом, а також щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

Відомості про встановлені комплексним планом обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

Проектом сформовано перелік обмежень щодо використання земель в межах детального плану території відповідно до Додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок» до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», Затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051:

Найменування обмеження	Показник	Код та назва обмеження	Нормативний документ
Охоронна зона кабельної мережі електропостачання (0.4 – 1 кВ)	1 м	01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»
Охоронна зона за периметром трансформаторних підстанцій, розподільчих пунктів і пристроїв	3 м		
Охоронна зона мережі водопостачання	5 м	01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій, ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди
Охоронна зона мережі господарсько-побутового каналізування	3 м	01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій, ДБН В.2.5-75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди;
Охоронна зона відведення поверхневих стічних вод	3 м		
Охоронна зона від Дендропарку	30 м	01.01 Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	Розпорядження виконкому обласної ради депутатів трудящих від 30.01.1969 № 72-р. Змінено категорію рішенням сесії обласної ради від 11.07.2007 № 23-9/2007

3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Функціональне зонування - це розподіл території населеного пункту на окремі частини, які визначені для певного цільового призначення.

Даний розділ повинен визначати функціональне призначення території, оскільки на неї не затверджено комплексний план (відповідно до Закону України від 17 червня 2020 р. N 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»).

Планувальна організація території опрацювання передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури населеного пункту, а також зумовленою ситуацією, що склалася, санітарно-гігієнічними, охоронними, протипожежними, технологічними вимогами

										Лист
										19
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/44 ПЗ

та вулично-дорожньою мережею.

Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені в таблиці нижче.

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Переважні (основні) види	Супутні види
підгрупа	клас	підклас				
I				Сельбищні території		
	01	01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Проектне функціональне використання території відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок: Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821), встановлені наступні переважні (основні) та супутні види цільового призначення територій житлової багатоквартирної забудови 10101.0:

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926:

- переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;

- супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.

Переважні види цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):

02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини

Супутні види цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету

										Лист
										20
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/44 ПЗ

Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):

- 02.06 Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.12 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної;
- 03.05 Для будівництва та обслуговування будівель 1.12.4 03.05 закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи;
- 05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
- 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.07 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
- 03.06 Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
- 03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС
- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи
- 05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)
- 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)
- 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку
- 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії

Містобудівні умови та обмеження проектованої земельної ділянки із функціональним призначенням 10101.0 території житлової багатоквартирної забудови визначені в таблиці нижче.

Містобудівні умови та обмеження

№п/п	Містобудівна умова та обмеження	Нормативний документ, що регламентує обмеження
1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 додаток Б.4, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	32,3 м згідно проектних рішень
4.	Максимально допустимий відсоток	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 - 35%

										Лист
										21
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

	забудови земельної ділянки	
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 - 150-450 осіб/га
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Охоронна зона від Дендропарку згідно Розпорядження виконкому обласної ради депутатів трудящих від 30.01.1969 № 72-р. Змінено категорію рішенням сесії обласної ради від 11.07.2007 № 23-9/2007 - 30 м.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2018 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В 2.2-17-2006 «Доступність будинків та споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
15.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Згідно ДБН В 2.2-17-2006 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; ДБН Б.2.2-52011 «Благоустрій територій» п. 4.20.

3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

3.5.1. Розміщення житлового фонду

Відповідно до рішень, прийнятих при розробленні ДПТ на проектованій території передбачається розміщення семи багатоквартирних житлових будинків з нежитловими комерційними приміщеннями на перших поверхах.

Проектна кількість осіб на ділянці - 1 005

Кількість квартир 534

Площа забудови 4 300

Проектний відсоток забудови - 11,22 %

						Лист
						22
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1/24/44 ПЗ

Граничний нормативний відсоток забудови - 35%

Поверховість - 1; 10; пов. у т.ч:

-1 - паркінг

1- комерційні приміщення

2 - 10 - житлові поверхи

3.5.2.Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Ділові центри та інноваційні об'єкти відсутні на території опрацювання детального плану території, проте при будівництві проектних будівель можливий розвиток інноваційних об'єктів, що матимуть позитивний вплив на економічний клімат міста.

3.5.3.Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання детального плану розміщення виробничих об'єктів не передбачається.

3.5.4.Збереження традиційного середовища

Об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв на території детального планування окрім існуючих, які межують з об'єктом будівництва проектними рішеннями не передбачено.

3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

В межах території проектування передбачено не змінювати розміщення окремо розташованих будівель та споруд громадського призначення.

Мешканці та відвідувачі проектного об'єкту використовуватимуть сформовану систему обслуговування м. Хмельницький.

3.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.7.1.Транспортні зв'язки та транспортний попит

Ділянка проектування прилягає до існуючої сформованої місцевої вуличної-дорожньої мережі. Проектом передбачено влаштування двох заїздів до ділянки проектування по існуючій дорозі з південної та східної сторін. Рух по існуючих та проектних дорогах передбачений легковим та вантажним автотранспортом, спецтехнікою (обслуговування інженерних мереж, доступ пожежних машин, тощо).

3.7.2.Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє транспортне сполучення до проектною територією пропонується і надалі здійснювати мережею громадського транспорту м. Хмельницького та за рахунок власних автомобілів.

3.7.3.Дорожньо-транспортна інфраструктура

На запланованій території передбачається використання схеми організації руху, що задовольнятиме вимоги чинних нормативних документів.

Рух транспортних засобів по території ДПТ регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини.

Огородження дорожні і напрямні пристрої встановлюються згідно з вимогами ДСТУ 2735-94 «Огородження дорожні і напрямні пристрої» і поділяються на дві групи: Перша група - огороження бар'єрного та парапетного типів, призначені для запобігання вимушеним з'їздам транспортних засобів із земляного полотна дороги, проїзної частини мостів, шляхопроводів, естакад, зіткненню із зустрічними транспортними засобами, наїздам на масивні предмети та споруди, які розташовані у смузі відводу дороги. Висота огороження - 0,75- 0,8 м.

Дорожні огороження та напрямні стовпчики повинні бути обладнані світлоповертальними елементами відповідно до ДСТУ 2587-94.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території

										Лист
										23
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/44 ПЗ

ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3787-97.

Щоб уникнути обледеніння вулиць і проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

Норми визначаються ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», а також пожежними вимогами ДБН В.1.1-7:2016.

Основні вимоги

1. Ширина проїздів:

- для одностороннього руху — не менше 3,5 м;
- для двостороннього руху — не менше 6,0 м.

2. Ширина наскрізних проїздів у будівлях:

- проїзди крізь житлові будинки повинні мати чистий проїзд шириною не менше 3,5 м і висотою не менше 4,25 м (для забезпечення проїзду пожежної техніки).

3. Розворотні майданчики:

- у тупикових проїздах довжиною більше 150 м обов'язково влаштовуються майданчики для розвороту пожежних автомобілів (мінімальний радіус розвороту — 12 м).

4. Покриття проїздів:

- повинно витримувати навантаження пожежної техніки (автомобіль 14–18 т).
- на ділянках під наскрізними проїздами обов'язкове тверде покриття (асфальт, бетон, тротуарна плитка на основі).

5. Пішохідна безпека:

- бажано передбачати відокремлені тротуари або смуги безпеки вздовж внутрішньоквартальних проїздів (не менше 0,75–1,0 м).

3.7.4. Організація громадського транспорту

Мешканці та відвідувачі проекрованої території використовуватимуть існуючу мережу громадського транспорту м. Хмельницький.

3.7.5. Організація пішохідних зав'язків та велосипедної інфраструктури

Основні шляхи руху пішоходів відображені на схемі транспортної мобільності та інфраструктури (Аркуш 3 Містобудівної частини ДПТ). Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3587:2022. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

3.7.6. Організація паркувального простору

Паркування на території опрацювання передбачено для легкового транспорту мешканців та відвідувачів території. Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту – 25 машиномісць.

Розрахунок машиномісць:

Згідно розрахунку (коеф. 0,8) необхідна кількість м/м - 427 м/м

Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту - 198 м/м

Розташовано у паркінгах - 250 м/м

Разом розташовано - 448 м/м

Загальна площа паркінгів 6 800 м²

Слід наголосити, що даною містобудівною документацією передбачено, що не менше 10% паркомісць повинні бути обов'язково передбачені для користування людьми з інвалідністю та іншими маломобільними особами. (ДБН «Інклюзивність будівель і споруд» діють з 1 квітня 2019 р.). Зокрема:

Ширина зони для паркування автомобіля особи з інвалідністю повинна бути не менше 3,5 метра;

Розміри паркувальних місць, які розташовані паралельно бордюру, обов'язково повинні забезпечувати доступ до задньої частини автомобіля, щоб використовувати пандус або підйомний пристрій;

										Лист
										24
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/44 ПЗ					

Паркомісця повинні позначатися дорожніми знаками та горизонтальною розміткою відповідно до Правил дорожнього руху з піктограмами міжнародного символу доступності.

Розміри паркувальних місць:

При проектуванні атостоянок необхідно виходити з таких нормативних параметрів:

Для тимчасових автостоянок допускаються розміри стоянки 2,5 x 5,5 м. Зазори безпеки допускається збільшувати до 0,7 м;

Мінімальна ширина проїздів: із двобічним рухом – 6 м, з одnobічним рухом – 3,5 м;

Радіуси заокруглення бортового каменю – не менше ніж 6 м.

Паркінг призначений виключно для розміщення на території паркінгу легкових автомобілів Автовласників. Через особливості обладнання паркінгу останній не придатний для обслуговування вантажних автомобілів, автобусів, мопедів, мотоциклів та інших видів транспортних засобів, що відносяться до категорії А1, А та С1, С, D1, D згідно з Постановою Кабінету Міністрів України № 340 від 08 травня 1993 р.

3.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

3.8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання

Враховуючи наявність в районі проектування централізованої системи водопостачання міста Хмельницький, проектом передбачається влаштування централізованого водопостачання від існуючого діючого водопроводу.

Всі інші конкретні питання по водопостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування та після отримання ТУ від організації, що обслуговує данну мережу.

Побутова каналізація

Проектом передбачається під'єднання до існуючої системи водовідведення м. Хмельницький.

Всі інші конкретні питання по каналізуванню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування та після отримання ТУ від організації, що обслуговує данну мережу.

Дошова каналізація

Для відведення поверхневих стоків з території земельної ділянки, враховуючи рельєф місцевості, передбачається здійснювати проектною самопливною каналізаційною мережею відведення поверхневих стічних вод до резервуару накопичувача поверхневих стічних вод та очисних споруд поверхневих стічних вод. Відведення атмосферних вод від будівель забезпечується також виконанням вертикального планування та вимощення. Див Акр. №5 -6.

3.8.2. Електропостачання

На теперішній час електропостачання існуючих споживачів здійснюється по кабельним лініям електропередачі 10 кВ та 0,4 кВ через трансформаторні підстанції 10/0,4 кВ ТП ПАТ «Хмельницькобленерго» та ряду абонентських ТП-10/0,4 кВ. Більшість трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ знаходяться в задовільному стані.

Низьковольтні кабельні електричні мережі виконані кабелем АВВГ-0,4 кВ. Кабелі прокладені в земляній траншеї на глибині 0,7м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладені в азбестоцементній трубі на глибині 1 м.

Зовнішнє освітлення території виконано консольними світильниками з високо економними натрієвими лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8 м з кабельним підведенням живлення. Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території житлового масиву передбачено відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього освітлення. Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановлені шафи управління зовнішнім освітленням, живлення яких

										Лист
										25
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/44 ПЗ

передбачено від різних секцій існуючих та проєктованих трансформаторних підстанцій та передбачаються кабелем.

Облік електроенергії пропонується здійснювати електронними лічильниками класу точності 1.0, які розташовуються у виносних шафах обліку на фасаді будинків. Лічильники передбачається встановлювати з інтерфейсом передачі даних для можливості влаштування автоматичної системи комерційного обліку електроенергії (АСКОЕ).

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ EN 62305:2012 «Блискавкозахист».

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проєктування.

3.8.3. Газопостачання

Газопостачання нових споживачів вирішується шляхом прокладання 0,50 км газопроводу середнього тиску від існуючого ШГПП.

Розглядається забезпечення таких категорій споживачів: житлові будинки – на господарсько-побутові потреби; джерела тепlopостачання – як паливо.

3.8.4. Тепlopостачання

Тепlopостачання проєктної багатоквартирної забудови передбачається від індивідуальних двохфункційних котлів на природному газі. Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проєктування. Також є можливість підключення централізованого тепlopостачання міста від існуючих котельень.

3.8.5. Трубопровідний транспорт

Проєктними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Територією проєктування проходять телекомунікаційні мережі. Існує можливість підключення проєктних будівель до телекомунікаційних мереж.

3.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

3.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Інженерна підготовка території проєктованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічного стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод;
- використання гумусового шару.

Згідно оцінки території за природними умовами, проєктна територія відноситься до сприятливої для будівництва. Ухил рельєфу 1-5%.

Інженерно-геологічні умови сприятливі для будівництва і не потребують спеціального інженерного захисту території ДПТ.

На майданчику при необхідності провести зняття ґрунту (як у насипу, так і виїмку), потрібно забезпечити складування та тимчасове зберігання родючого шару ґрунту, де він не буде порушений, забруднений, підтоплений або затоплений при виробництві будівельних робіт або при експлуатації підприємств, будівель або споруд. Умови зберігання і порядок використання знятого родючого шару ґрунту визначається органами, що надають у користування земельні ділянки.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах (згідно ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів») з

										Лист
										26
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

раціональним балансом земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та посадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М1:500, з січенням горизонталлями через 0,5 м. На схемі проведені напрямки і величини проєктованих ухилів, характерні проєктовані відмітки.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (на перспективу) та будівництва підземного паркінгу.

3.9.2. Благоустрій території

При проєктуванні даного ДПТ передбачено благоустрій території, зокрема: благоустрій проїздів та доріжок. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам пунктів 5.4.3, 5.4.4 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

Основною зоною формування озелених територій є зелені насадження загального та обмеженого користування. Територія детального плану обмежується дендропарком «Поділля».

На території дендропарку зростають види рослин, привезених з ботанічних садів, які розташовуються на території Молдови та України. Тут представлено 12 форм та 174 види декоративних форм деревних рослин. Переважна частина рослин представляють: соснові, березові, вербові, кленові, кипарисові, жимолостні, розові, маслинні, бобові. Зростає тис ягідний, ялиця кавказька, кипарисовик горохоплодий, біота, тсуга канадська, псевдотсуга Мензіса, бундук канадський, береза Ермана, горіх ведмежий, дуб північний, дуб червоний, платан східний, багрянник японський, кінський каштан павія і тюльпанне дерево.

Для благоустрою в межах ділянки детального плану території необхідно виконати декілька видів озеленення: об'ємне - чагарники, деревні насадження; партерне - газони, квітники. Для озеленення використати асортимент дерев, чагарників і квітів стійкий для місцевих кліматичних умов, стійкі до пилу та органічним забрудненням атмосфери. Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму.

Існуючі зелені насадження території вздовж вулиць і на внутрішньо кварталної території зберігаються після детальної інвентаризації. Видалення зелених насаджень може проводитися лише після отримання документу, який посвідчує право на проведення таких робіт.

Зелені насадження є елементом об'єктів благоустрою населеного пункту, а тому порядок їхнього утримання регулюється Законом України «Про благоустрій населених пунктів». Відповідно до ч. 1 от. 28 цього закону, охороні та відновленню підлягають усі зелені насадження в межах населених пунктів під час проведення будь-якої діяльності, крім зелених насаджень, які висаджені або вирости самосівом в охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв. В протилежному випадку вони також підлягають охороні і видаляються в загальному порядку, передбаченому вимогами чинного законодавства.

За загальним правилом видалення зелених насаджень на території населеного пункту здійснюється за рішенням виконавчого органу сільської ради.

Елементи благоустрою, що можуть стати перешкодою для інвалідів, треба розміщувати у одну лінію за межами пішохідної зони. Ці перешкоди треба маркувати, використовуючи яскраві і контрастні кольори. Оптимальними для маркування є кольори яскраво-жовтий, яскраво-жовтогарячий, та яскраво-червоний. Рекомендується застосовувати контрастні сполучення - білий з чорним та білий з червоним у вигляді горизонтальних, вертикальних та діагональних смуг.

Вся ділянка в межах ДПТ та прилеглої території підлягає благоустрою. На території проєктування ДПТ елементами благоустрою є:

- покриття (тротуарна плитка, щебінь);
- зелені насадження (газони, кущі);
- будівлі та споруди системи вивезення побутових відходів (урни та контейнер для сміття);
- засоби та обладнання зовнішнього освітлення (ліхтарі освітлення);
- технічні засоби регулювання дорожнього руху (дорожні знаки);

					1/24/44 ПЗ	Лист
						27
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- малі архітектурні форми (огорожі, ворота).

Для збору сміття на території об'єкта сервісу встановлюються урни, а для збору твердих відходів передбачено встановлення герметичних контейнерів.

Освітлення фасадної групи будівель повинно відповідати вимогам ДБН В.2.5-28:2018, не створювати негативного впливу (світлове навантаження в нічний час доби).

Використовувати для озеленення листяні породи дерев і кущів, що виділяють під час цвітіння пластівці, волокнисті речовини чи опуще насіння, а також посадка дерев і кущів у вигляді щільних груп і смуг, що викликають скупчення парів, не допускається.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій».

3.9.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору можливе при необхідності його використання та аргументації технологічними рішеннями проектних будівель.

3.9.4. Поводження з відходами

При здійсненні діяльності на території розроблення містобудівної документації необхідно організувати систему збирання твердих побутових відходів, а також їх транспортування на об'єкти сортування, утилізації, переробки, видалення. За можливості максимально використовувати відходи як вторинну сировину.

Заходи щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поведження з ними:

- впровадження маловідходних технологій;
- розроблення та впровадження науково обґрунтованих нормативів на одиницю продукції
- розроблення та впровадження системи поведження з пакувальними матеріалами і тарою;
- системи збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;
- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);
- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами;
- мати ліцензію на здійснення операцій у сфері поведження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

Знешкодження твердих відходів з території ДТП передбачено на існуючому полігоні після укладання договору з органами місцевого самоврядування.

Проектом передбачається організація роздільного збору побутових відходів із наступним використанням і утилізацією.

Майданчики для встановлення контейнерів для сміття повинні бути огорожені і мати тверде покриття (асфальтове, бетонне).

Для зберігання та тимчасового збирання побутових відходів рекомендується використовувати контейнери об'ємом 1,1 м³.

3.9.5. Техногенна та пожежна безпека

На даний час у м. Хмельницький розташовано п'ять пожежних депо (по вул. Героїв Чорнобиля, 1/1, вул. Майборського, 3, вул. Північна, 43 94, вул. Шептицького Купріна, 58, вул. Озерна 16/1), на території яких розміщено 14 пожежних автомашин (автоцистерн та авто драбин).

Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що будуть встановлені на кільцевій мережі та забезпечиватимуть гасіння кожної будівлі з двох гідрантів. Розрахунковий протипожежний об'єм складає 374 м³, при витратах на зовнішнє пожежогасіння – 15 л/с, на

										Лист
										28
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/44 ПЗ					

внутрішнє пожежогасіння – 2×5,0 л/с, на автоматичне пожежогасіння – 28,8 л/с. Норми витрат прийняті у відповідності з ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012.

Відповідно до розрахункового водоспоживання (таблиці ВК-1 та ВК-2) об'єм стічних вод території, що проектується, на кінець реалізації проекту складе 3163,99 м³/макс. добу, на етап 3-7 років - 248,58 м³/макс. добу.

Згідно з вимогами ДБН А.3.1-5:2016 («Організація будівельного виробництва») будівництво зовнішньої системи протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

При визначенні заходів щодо техногенної безпеки, пов'язаних із запобіганням можливості виникнення аварій на об'єкті, проектування слід здійснювати з урахуванням вимог Кодексу цивільного захисту України, Правил техногенної безпеки у сфері цивільного захисту на підприємствах, в організаціях, установах та інших нормативних документів.

Необхідність розроблення у проекті розділу щодо інженерно-технічних заходів з техногенної безпеки визначається у завданні на проектування відповідно до технічних умов на інженерне забезпечення згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Окремі види інженерно - технічних заходів цивільного захисту можуть міститись у спеціальних державних програмах і розробляться за окремими вимогами (за завданням на проектування на наступних стадіях згідно вимог ДБН В. 1.2-4-2019).

Усі будівлі та споруди підлягають обстеженню та паспортизації згідно з нормативними документами з питань обстеження, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації будівель та споруд.

Пожежна безпека об'єкта забезпечується комплексом проектних рішень, спрямованих на попередження пожежі, а також створення безпечних умов роботи громадських закладів на проектній території, евакуацію людей і матеріальних цінностей.

З метою забезпечення протипожежної безпеки містобудівною документацією визначено необхідні заходи, що обов'язкові для врахування при подальшому проектуванні та експлуатації будівель та споруд:

- дотримання протипожежної відстані по відношенню до навколишньої забудови;
- забезпечення нормативних протипожежних розривів між будівлями та спорудами в межах проектування;
- забезпечується можливість проїзду протипожежних машин до усіх об'єктів і можливість доступу до приміщень з автодрабин чи авто - підйомників;
- проектування проїздів і пішохідних шляхів передбачається в нормативних габаритах, що забезпечують можливість вільної евакуації;
- проїзди та внутрішньо майданчикові шляхи передбачено з твердим покриттям;
- зовнішнє гасіння пожежі передбачено від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевій мережі водогону (діаметром не менше 100 мм.) з урахуванням 200м радіусу обслуговування та прокладання рукавних ліній по дорогах з твердим покриттям у відповідності до вимог п.12.16, п. 13.3.4 ДБН В 2.5-74:2013.

- додержуватись відстаней від найближчих підземних мереж у відповідності до ДБН. У відповідності з будівельними нормами і правилами всі інженерні мережі (водоводи, каналізаційні, лінії електропередач, газопроводи, лінії зв'язку) необхідно забезпечити санітарними та охоронними зонами, щоб уникнути пошкоджень, аварій та інших можливих несправностей та нещасних випадків.

Проїзди для пожежних машин та доступ з автодрабин/автопідйомників (п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»)

1.Доступ з автодрабин чи автопідйомників

омає бути забезпечений у будь-яку квартиру чи приміщення багатоквартирного житлового будинку.

опід'їзд здійснюється вздовж довгої сторони будинку;

овідстань від краю проїзду до стін будинку — від 5 м до 8 м (оптимальна зона для установки автодрабини).

она цих ділянках забороняється висаджувати дерева чи влаштовувати капітальні споруди,

										Лист
										29
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

що перешкоджають доступу техніки.

2. Пожежні розриви та під'їзди

опроїзди повинні бути спроектовані так, щоб кожна точка фасаду з вікнами житлових приміщень була доступною для пожежних автодрабин.

оу разі складної конфігурації будинку допускається облаштування додаткових внутрішніх проїздів або розворотних майданчиків.

3. Покриття та навантаження

опроїзди і майданчики повинні мати тверде покриття, розраховане на навантаження від пожежних машин (14–18 т).

3.10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Передбачається зміна цільового призначення.

3.10.2. Формування земельних ділянок

Не передбачається. Ділянка сформована.

3.10.3. Реєстрація земельних ділянок

Не передбачається. Ділянка зареєстрована.

3.11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

3.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

1. Зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:18:001:0121 з 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

2. Будівництво житлової багатоквартирної забудови:

Площа ділянок 3,8314 га

Кількість окремих будинків 7 (один 8 пов та шість 10 пов)

Максимальна допустима щільність населення на даній ділянці згідно з ДБН, табл.6.3 -12 м²/ос. - 3 192 осіб на ділянку.

Максимальна допустима щільність населення на даній ділянці згідно з ДБН дод. В1(довідковий) - 750 ос./га - 2 873 осіб на ділянку

Проектна кількість осіб на ділянці - 1 005

Кількість квартир 534

Площа забудови 4 300

Проектний відсоток забудови - 11,22 %

Граничний нормативний відсоток забудови - 35%

Поверховість - 1; 10; пов. у т.ч:

-1 - паркінг

1- комерційні приміщення

2 - 10 - житлові поверхи

3.11.2. Черговість реалізації ДПТ:

- затвердження ДПТ Рішенням Хмельницької міської ради;
- розробка та погодження проекту землеустрою у встановленому порядку;
- розробку та погодження проектної та робочої документації виконати в порядку згідно з чинним законодавством;
- реєстрація повідомлення про початок будівельних робіт;
- облаштування дорожньо-транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури.

									Лист
									30
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

Здійснення забудови обґрунтовується спеціальними техніко-економічними розрахунками, містобудівними і санітарно-гігієнічними вимогами.

Виходячи з вимог Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» з метою організації комплексної забудови території, яка є засобом забезпечення громадських та приватних інтересів, детальним планом розвинуто та уточнено функціональне та цільове використання території, щодо необхідності організації проведення робіт та спрямування фінансування на ефективне використання наявної території.

Розроблений детальний план території підлягає громадським слуханням. Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні затверджений постановою Кабінету Міністрів України.

З метою попередження виникнення надзвичайних ситуацій та забезпечення завчасно техногенної безпеки та цивільного захисту населення на території детального плану під час будівництва нових або реконструкції існуючих будівель та споруд, які можуть бути віднесені до переліку об'єктів, визначених ПКМУ № 6 від 09.01.2014 року, суб'єктам господарювання цих об'єктів необхідно передбачити розробку відповідного розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту на стадії проектування цих об'єктів будівництва (реконструкції) відповідно до вимог ДСТУ 8773:2018.

Затверджений детальний план є підставою для оформлення вихідних даних на проектування об'єкту.

Детальний план території не підлягає експертизі. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

3.11.3.Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Генеральний план міста Хмельницький, розроблений ТОВ «Кайлас-К» у 2022 році.

Історико-архітектурний опорний план м. Хмельницький з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» виконано авторським колективом ПОГ «Інститут культурної спадщини» ВРОКСУ у липні - грудні 2016 р.

					1/24/44 ПЗ	Лист
						31
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проектний стан
Територія				
	Територія в межах опрацювання у тому числі:	га / %	3,8314 /100	3,8314 /100
1	Загальна площа житлового комплексу у тому числі:	га	-	3,8314
1.1.	Площа забудови	м ²	-	41280
1.2.	Площа комерційних приміщень	м ²	-	3900
1.2	Площа підземного паркінгу	м ²	-	6800
1.3	Площа проїздів	м ²	-	5279
1.4	Площа території автостоянок для легкового автотранспорту	м ²	-	2710
1.5	Площа пішохідних доріжок	м ²		1310
2	Озеленення та благоустрій			
2.1	Дитячі майданчики	м ²	-	750
2.2	Спортивні майданчики	м ²		210
2.3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	м ²		210
3	Населення			
3.1	Чисельність населення в житловій забудові	осіб	-	1005
3.2	Щільність населення в житловій забудові	осіб/га	-	381
3.3	Середня житлова забезпеченість	м ²	-	25,8
4	Житловий фонд			
4.1	Загальна площа квартир	м ²	-	26000
4.2	Кількість будинків/секцій, всього	шт	-	7/7
4.3	Кількість квартир	шт	-	534
5	Місця відстою автотранспорту			
5.1	Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту	маш.-місць	-	198
5.2	Розташовано у паркінгах	маш.-місць	-	250

ВИСНОВОК

Реалізація проекту «Детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735 га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків» – можливе.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим **органом місцевого самоврядування (Хмельницькою міською радою)** протягом 30 днів з дня його подання. **Детальний план території не підлягає експертизі.**

										Лист
										33
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/44 ПЗ					

ДОДАТКИ

Упр-ме архітектури



ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА РІШЕННЯ

сорок першої сесії

від 14.06.2024 № 55

м. Хмельницький

Про розроблення детального плану території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста

Відповідно до п.п.1 п.32 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926, враховуючи звернення ТДВ «Хмельницький», розглянувши пропозицію постійної комісії з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, керуючись Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розробити детальний план території земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої вулицями: вулицею Старокостянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською, проїздом між вулицею Старокостянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською та північною межею міста (кадастровий номер 681010000:18:001:0121, площею 2,735 га), з метою будівництва та обслуговування багатопверхових житлових будинків
2. Визначити управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради замовником розробки даного детального плану території.
3. Фінансування робіт з розроблення детального плану території здійснити за рахунок власних коштів заявника – ТДВ «Хмельницьке».
4. Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради спільно з ТДВ «Хмельницьке» забезпечити:
 - 4.1. Укладення тристороннього договору на розроблення детального плану території, вказаного в пункті 1 цього рішення, підготовку та надання вихідних даних на розробку детального плану території та розгляд проектних матеріалів у порядку, визначеному чинним законодавством України.
 - 4.2. Оприлюднення та загальну доступність матеріалів детального плану території відповідно до вимог чинного законодавства.
 - 4.3. Організацію проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів.
 - 4.4. Подання детального плану території на розгляд та затвердження до Хмельницької міської ради в установленому законом порядку.

5. Відповідальність за виконання рішення покласти на заступника міського голови М.Вавришука та управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради.
6. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

Міський голова

Олександр СИМЧИШИН



ПОГОДЖЕНО
Директор товариства з обмеженою
відповідальністю «Кайлас-К»



Сергій ВЛАДІМІРОВ

«24» 2024 р.

М. П.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Міський голова



Олександр СИМЧИШИН

«24» 12 2024 р.

М. П.

ПОГОДЖЕНО

в. о. начальника управління архітектури та
містобудування Хмельницької міської
ради



Юлія ЛІСОВА

2024 р.

М. П.

ЗАВДАННЯ

на розроблення детального плану території
земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Хмельницький, обмеженої
вулицями: вулицею Старокосянтинівське шосе, вулицею Сільськогосподарською,
проїздом між вулицею Старокосянтинівське шосе та вулицею Сільськогосподарською
та північною межею міста ((кадастровий номер 6810100000:18:001:0121, площею 2,735
га) з метою будівництва та обслуговування багатоповерхових житлових будинків

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2	Підстава для проектування	Рішення Хмельницької міської ради №55 від 14.06.2024
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради
4	Строк розроблення містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації визначається договором. Тривалість погоджувальних процедур визначається діючим законодавством. Роки реалізації: - короткострокового періоду - до 5-ти років; - середньострокового періоду - 6-10 років; - довгострокової перспективи – понад 10 років
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Територія обмежена земельною ділянкою з кадастровим номером 6810100000:18:001:0121, і становить орієнтовно 20,0000 га
6	Перелік наявних вихідних даних	Топографічна зйомка М 1:500, М 1:1000
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Див. п. 5

8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Відсутні
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Організація руху, заїздів/виїздів
10	Перелік індикаторів розвитку	Відсутні
11	Графічні матеріали	Відповідно ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Відсутні
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Відповідно Закону України «Про авторське право і суміжні права»
14	Формат електронних документів містобудівної документації	Згідно постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»
15	Землеустрій та землекористування	Відповідно Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 №926, пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні, пункту 23 Перехідних положень Земельного кодексу України
16	Додаткові вимоги:	Відсутні

Головний архітектор проекту



Наталія ВОРОБІОВА

Інженер-землепорядник



Олексій ТІТОВ

ГРАФІЧНА ЧАСТИНА