



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: 1/24/061**

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка,  
вул. Проектна №8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального  
проєкту щодо створення фонду соціального орендованого житла  
та надання його в оренду**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Директор

Сергій ВЛАДІМІРОВ

Головний архітектор проєкту

Наталія ВОРОБІЙОВА

Інженер-землевпорядник

Олександр НИКИТЕНКО

## ЗМІСТ

ПОЗНАЧЕННЯ	НАЙМЕНУВАННЯ	ПРИМІТКА
1/24/061 СП	Склад проєкту	ст. 3
1/24/061 ПД	Підтвердження ГАП'а	ст. 4
1/24/061 САК	Склад авторського колективу	ст. 5
1/24/061 ПЗ	<b>I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ</b>	ст. 6
	<b>ПЕРЕДМОВА</b>	ст. 7
	Перелік нормативних документів, на основі яких розроблена проєктна документація	ст. 7
	<b>1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ</b>	ст. 9
	1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	ст. 11
	1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	ст. 10
	1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	ст. 11
	1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	ст. 11
	1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	ст. 12
	1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	ст. 13
	1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	ст. 13
	1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	ст. 13
	1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	ст. 14
	<b>2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ</b>	ст. 14
	<b>3. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ</b>	ст. 15
	3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	ст. 15
	3.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	ст. 16
	3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	ст. 17
	3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	ст. 18
	3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	ст. 22
	3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	ст. 23
	3.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	ст. 23
	3.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	ст. 24
	3.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	ст. 27
	3.10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	ст. 29
	3.11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	ст. 29
	<b>4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ</b>	ст. 30
	ВИСНОВОК	ст. 33
	ДОДАТКИ	ст. 34
	ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	

## СКЛАД ПРОЄКТУ

НОМЕР ТОМУ	ПОЗНАЧЕННЯ	НАЙМЕНУВАННЯ	ПРИМІТКА
1	2	3	4
I		<b>Стратегія просторового розвитку території</b>	
I	1/24/061 ПЗ	<b>План реалізації містобудівної документації</b>	
I	1/24/061 ДПТ	<b>Графічна частина</b>	
		<b>МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА</b>	
	Арк.№1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади	М довільний
	Арк.№2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	M1:1000
	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	M1:1000
	Арк.№4	План функціонального зонування території	M1:1000
	Арк.№5	Схема інженерного забезпечення території	M1:1000
	Арк.№6	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	M1:1000
II		<b>ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ) НА МИРНИЙ ЧАС ТА НА ОСОБЛИВИЙ ПЕРІОД</b>	
	Арк.№1	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період	M1:1000
		<b>ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА</b>	
	Арк.№1	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	M1:2000
	Арк.№2	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	M1:2000
	Арк.№3	План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру	M1:2000
	Арк.№4	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	M1:2000

					1/24/061 СП	Лист
						3
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП'а

Детальний план території обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна №8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проєкту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду виконаний на замовлення Управління архітектури та містобудування Хмельницької міської ради та розроблений відповідно до чинних норм, правил, інструкцій та державних стандартів.

Головний архітектор проєкту

Воробйова Н. В.

(Сертифікат АА №004574)

					1/24/061 ПД			
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>				
Розробила		Воробйова Н.В.			Підтвердження ГАП'а	Стадія	Аркуш	Аркушів
						ДПТ	4	34
ГАП						ТОВ «Каїлас-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	Никитенко О. Г.	

## **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 обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна №8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду» є Рішення Хмельницької міської ради Хмельницького району Хмельницької області сорок сьомої сесії №92 від 11.12.2024 року «Про розроблення детального плану території обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна №8, вул. Прибузька».

Дві ділянки для розміщення багатоповерхового житлового будинку – по 0,5 га.  
Орієнтовна площа території опрацювання – 2,38 га.

Детальний план території розробляється з метою:

- нового будівництва багатоквартирних житлових будинків соціально орендованого житла;
- 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.

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

- Рішення Хмельницької міської ради Хмельницького району Хмельницької області сорок сьомої сесії №92 від 11.12.2024 року «Про розроблення детального плану території обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна №8, вул. Прибузька»;
- Завдання на розроблення детального плану території;
- Топогеодезична підоснова М1:500, виконана ФОП Голенищев І.Є. у 2025 р.;
- Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький», затвердженого рішенням позачергової двадцять третьої сесії №6 від 29.12.2022 р.;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;
- Натурні обстеження.

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.

										Арк.
										7
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/061 ПЗ					

ДБН В.2.3-4:2015	Автомобільні дороги. Частина І. Проектування. Частина ІІ. 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 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

					1/24/061 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		8





### 1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Територія детального планування розташована в межах міста Хмельницького у зоні сформованої міської забудови. У межах ділянки детального планування об'єкти природно-заповідного фонду, пам'ятки природи, заказники, заповідні урочища та інші природоохоронні території загальнодержавного або місцевого значення відсутні.

Поблизу території опрацювання протікає річка Південний Буг, яка є важливим природним елементом екологічного каркасу міста Хмельницького та має значне природоохоронне, ландшафтне й рекреаційне значення. Уздовж річки відповідно до вимог Водного кодексу України встановлена прибережна захисна смуга шириною 100 метрів.

Прибережна захисна смуга річки Південний Буг виконує водоохоронні, санітарно-гігієнічні та екологічні функції, забезпечуючи захист поверхневих вод від забруднення, засмічення та виснаження, а також збереження прибережних природних комплексів. У межах цієї смуги діє спеціальний режим використання території, визначений чинним законодавством.

У межах території детального планування та на прилеглих ділянках наявні зелені насадження загального та обмеженого користування, представлені озелененням вздовж вулично-дорожньої мережі, на прибудинкових територіях, а також окремими групами дерев і чагарників. Дані зелені насадження виконують захисну, санітарно-гігієнічну та естетичну функції в структурі міської забудови.

Ландшафт території має урбанізований характер із переважанням забудованих та благоустроєних територій. Природні компоненти збережені фрагментарно та представлені переважно елементами міського озеленення, а також природно-ландшафтними утвореннями, пов'язаними з долиною річки Південний Буг.

Території ландшафтно-рекреаційного призначення в межах безпосередньої ділянки детального планування відсутні.

Згідно положень містобудівної документації – «Коригування (внесення змін) генерального плану м. Хмельницький», дана територія позначена як території зелених насаджень загального призначення. Фактично використовуються окремими громадянами як городи. Рекреаційне використання прилеглих територій має обмежений, локальний характер та пов'язане з використанням прибережних зелених зон і відкритих просторів уздовж водного об'єкта.

Загалом існуючий стан природоохоронних і ландшафтно-рекреаційних територій у зоні детального планування характеризується відсутністю об'єктів природно-заповідного фонду в межах ділянки, наявністю прибережної захисної смуги річки Південний Буг шириною 100 м та сформованою системою міського озеленення, що визначає екологічні й ландшафтні особливості даної частини міста Хмельницького.

### 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 б 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

<i>Найменування</i>	<i>Показник</i>
Охоронна зона повітряної ЛЕП напругою 110 кВ	20 м
Охоронна зона повітряної ЛЕП напругою 10 кВ	10 м
Охоронна зона повітряної ЛЕП напругою 0,4 кВ	2 м
Охоронна зона кабельної ЛЕП	1 м
Охоронна зона кабельних ліній зв'язку	2 м
Охоронна зона газопроводу середнього тиску	4 м







тенденцій такого формування, ступеня їх прогресивності;

третій — вивчення прогнозної 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.

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 ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

#### 3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

##### 3.1.1. Ситуаційний план

Територія опрацювання знаходиться серед інших житлових ділянок та громадських об'єктів міста Хмельницький та обмежена вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проектна №8, вул. Прибузька.. 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.

Площа опрацювання території детального плану – 2,89 га.

Площа ділянок для розміщення багатопверхових житлових будинків – 0,5 та 0,5 га.

Проектне цільове призначення земельних ділянок - **02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.**

##### 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 соціального орендованого житла – двох багатоквартирних будинків.

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.

Параметри кожного проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішення

										Лист
										15
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/061 ПЗ







Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Переважні (основні) види	Супутні види
підгрупа	клас	підклас				
				<i>Сельбищні території</i>		
		01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	<b>02.03;</b> 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (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)
		01	40301.0	зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; <b>07.08;</b> 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

**Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення території 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 сельбищних територій (10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови).**

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

					1/24/061 ПЗ	Лист
						19
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		





	вишукувань	вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закон України від 06.09.2005 № 2807-IV Про благоустрій населених пунктів (з останніми змінами, внесеними Законом від 20.06.2022 № 2320-IX); ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій.» ДБН Б.2.2-12:2019 та згідно профільним 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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» 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 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3:2012 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту»
15.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій.»

### 3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

#### 3.5.1. Розміщення житлового фонду

Відповідно до рішень, прийнятих при розробленні ДПТ на проєктованій території передбачається розміщення двох багатоквартирних житлових будинків площею забудови – Ділянка №1 - 667 м<sup>2</sup> та Ділянка №2 - 667 м<sup>2</sup>.

Ділянка №1 (Площа забудови 525 м<sup>2</sup>)

Площа ділянки 5000 м<sup>2</sup>

Кількість квартир – 85

Чисельність населення будинку – 213 мешканців.

Ділянка №2 (Площа забудови 667 м<sup>2</sup>)

Площа ділянки 5000 м<sup>2</sup>

Кількість квартир – 85

Чисельність населення будинку – 213 мешканців.

#### 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 громади.

#### 3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

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

#### 3.5.4. Збереження традиційного середовища

										Лист
										22
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/061 ПЗ					

Об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв на території опрацювання проектними рішеннями не передбачено.

### **3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

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

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

Місткість установ та організацій громадського обслуговування мікрорайону «Лезневе» не відповідають потребам в обслуговуванні проектного житлового багатоквартирного будинку, основні установи знаходяться в розташованих поруч районах міста. Основні установи громадського обслуговування проектного території:

- Комунальний заклад загальної середньої освіти «Ліцей№7 Хмельницької міської ради»
- Дзвіночок, ДНЗ №2 «Соколятко» та ДНЗ №23 «Соловейко»;
- Ліцей № 4 імені Павла Жука, вул. Перемоги, 9;
- ТРЦ «WoodMall», вул. Трудова, 6а;
- ТРЦ «Оазис», пров. Степана Бандери, 2а;
- Хмельницька міська поліклініка №2, проспект Миру, 61;

Комплексний підхід в розвитку житлового району припускає гармонійне поєднання щільності забудови, зон відпочинку, дитячих і спортивних майданчиків, соціальних об'єктів, внутрішніх квартальних проїздів, паркінгів. Це дає змогу поліпшити якість життя населення, що дуже позитивно сприймається мешканцями.

Для нормального функціонування в сучасних умовах будівель, що є особливо цінними історичними архітектурними об'єктами та використовуються для культурних і освітніх функцій, доводиться розширювати або здійснювати прибудову нового об'єму, якщо, цьому сприяє містобудівна ситуація.

Прибудованими частинами забудови мають бути найефективніші приклади сучасної життєздатної архітектури. Життєздатна архітектура повинна відповідати естетичним, комфортабельним та економічно доцільним якостям містобудівного середовища, розроблення об'єктів архітектури, насамперед житлового призначення, можливо виконувати засобами екологічного проектування.

Екологічне проектування націлено на делікатне використання території під забудову, втілення зеленого будівництва, використання сучасних будівельних та опоряджувальних матеріалів, розроблених на основі енергозберігальних технологій.

### **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 заїзду до ділянки проектування з вулиці Мельникова по існуючій дорозі з північної сторони. 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 проектного території пропонується і надалі здійснювати мережею громадського транспорту м. Хмельницького та за рахунок власних автомобілів.

#### **3.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура**

На проектованій території передбачається використання схеми організації руху, що

										Лист
										23
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

1/24/061 ПЗ













### 3.10.3.Реєстрація земельних ділянок

Після затвердження ДПТ, передбачається реєстрація сформованих двох земельних ділянок площею 0,5 га кожна для будівництва багатоквартирних житлових будинків (з метою реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду).

### 3.11.ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

#### 3.11.1.Перелік проєктних рішень містобудівної документації

Проєктом містобудівної документації «Детальний план території обмеженої вулицями: вул. Трудова, вул. Мельникова, вул. Веретка, вул. Проєктна №8, вул. Прибузька з метою реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду» передбачено наступні проєктні рішення.

На короткостроковий період:

- зміна цільового призначення на 02.03 – Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

- нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з метою реалізації експериментального проекту щодо створення фонду соціального орендованого житла та надання його в оренду;

- благоустрій території земельної ділянки;

- проведення інженерних комунікацій та будівництво інженерних об'єктів.

На середньостроковий період та довгострокову перспективу:

- реконструкція та ремонт існуючої вулиці яка веде до проєктованої земельної ділянки.

Детальним планом запропоновано наступне:

1. Житловий багатоквартирний будинок 2 (проєктні);
2. Майданчик для відпочинку дорослих 1 (проєктний);
3. Дитячий майданчик 1 (проєктний);
4. Спортивний майданчик 1 (проєктний);
5. Майданчик для виходу собак 1 (проєктний);
6. Сміттєзбірний майданчик 2 (проєктні);
7. Автостоянка тимчасового зберігання машин 4 (проєктні).

Черговість реалізації ДПТ:

- затвердження ДПТ розпорядженням Хмельницької міської ради;
- розробка та погодження проєкту землеустрою у встановленому порядку;
- реєстрація повідомлення про початок будівельних робіт;
- облаштування дорожньо-транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури.

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

- Коригування (внесення змін) генерального плану м.Хмельницький», затвердженого рішенням позачергової двадцять третьої сесії №6 від 29.12.2022 р.;

- 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.

										Лист
										30
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/24/061 ПЗ					

#### 4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення показників		
				Короткостроковий період (до 5-ти років)	Середньостроковий період (6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
	<b>Територія в межах опрацювання у тому числі:</b>	<b>га</b>	<b>2,89</b>	<b>2,89</b>	<b>2,89</b>	<b>2,89</b>
<b>1</b>	<b>Площа Ділянки №1</b> у тому числі:	<b>м<sup>2</sup> / %</b>	<b>5000 / 100</b>	<b>5000 / 100</b>	<b>5000 / 100</b>	<b>5000 / 100</b>
1.1	Площа забудови	м <sup>2</sup> / %	-	667,00/ 13	667,00/ 13	667,00/ 13
1.2	Площа заощення	м <sup>2</sup> / %	-	2224,79/ 44	2224,79/ 44	2224,79/ 44
1.3	Площа озеленення	м <sup>2</sup> / %	5000/ 100	1724,88/ 35	1724,88/ 35	1724,88/ 35
1.4	Площа спорт. майданчика	м <sup>2</sup> / %	-	132,73/ 3	132,73/ 3	132,73/ 3
1.5	Площа майданчика для виходу собак	м <sup>2</sup> / %	-	250,60/ 5	250,60/ 5	250,60/ 5
<b>2</b>	<b>Площа Ділянки №2</b> у тому числі:	<b>м<sup>2</sup> / %</b>	<b>5000/ 100</b>	<b>5000 / 100</b>	<b>5000/ 100</b>	<b>5000/ 100</b>
2.1	Площа забудови	м <sup>2</sup> / %	-	667,00/13	667,00/13	667,00/13
2.2	Площа заощення	м <sup>2</sup> / %	-	2154,79/43	2154,79/43	2154,79/43
2.3	Площа озеленення	м <sup>2</sup> / %	5000/ 100	1697,17/34	1697,17/34	1697,17/34
2.4	Площа дитячого майданчика	м <sup>2</sup> / %	-	200,35/4	200,35/4	200,35/4
2.5	Площа майданчика для відпочинку дорослих	м <sup>2</sup> / %	-	280,69/6	280,69/6	280,69/6
<b>Населення</b>						
1.	Чисельність населення в житловій забудові (Ділянка 1/ Ділянка 2/ Разом)	осіб	-	213 / 213 / 426	213 / 213 / 426	213 / 213 / 426
2.	Щільність населення в житловій забудові	осіб/га	-	426 / 426 / 426	426 / 426 / 426	426 / 426 / 426

	(Ділянка №1/ Ділянка №2/ Разом)					
3.	Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /особу	-	30	30	30
<b>Житловий фонд</b>						
1.	Житловий фонд, загальна площа квартир (Ділянка №1/ Ділянка №2/ Разом)	м <sup>2</sup>	-	6390 / 6390 / 12780	6390 / 6390 / 12780	6390 / 6390 / 12780
2.	Кількість будинків	шт.	-	2	2	2
3.	Кількість квартир (Ділянка №1/ Ділянка №2/ Разом)	шт.	-	85 / 85 / 170	85 / 85 / 170	85 / 85 / 170
<b>Вулично-дорожня мережа</b>						
1.	Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту (Ділянка №1/ Ділянка №2/ Разом)	машино місце	-	38 / 40 / 78	38 / 40 / 78	38 / 40 / 78

					1/24/061 ПЗ	Лист
						32
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## ВИСНОВОК

**Будівництво багатоквартирних житлових будинків соціально орендованого житла - 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.**

					1/24/061 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		33

## **ДОДАТКИ**