

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН

частини громадської зони та зони озеленення в районі вул. Київська смт Слобожанське території Слобожанської селищної територіальної громади

ТОМ 1

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

301/20-ПЗ

Директор

Рябокоть В. І.

Головний архітектор проекту

Рябокоть В. І.

м. Дніпро

2020

ТОВ «М.А.С. Групп»
УКРАЇНА

49 000 м. Дніпро, вул. Гоголя, 15, оф. 402
тел. +38 (095) 797 26 34
e-mail: m.a.s.group.ua@gmail.com

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

ЗМІСТ

- 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ 5
- 2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ І МІСТОБУДІВНІ УМОВИ 5
 - 2.1. Аналіз існуючої містобудівної документації 5
 - 2.2. Існуючі містобудівні і соціально-економічні умови 5
- 3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ..... 7
 - 3.1. Стан навколишнього середовища..... 7
 - 3.2. Використання території..... 7
 - 3.3. Характеристика будівель..... 8
 - 3.4. Об'єкти культурної спадщини 8
 - 3.5. Землі історико-культурного призначення..... 8
 - 3.6. Інженерне обладнання 8
 - 3.7. Транспорт..... 8
 - 3.8. Озеленення і благоустрій..... 8
 - 3.9. Планувальні обмеження..... 9
- 4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ 10
- 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ 10
- 6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ 11
- 7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ..... 11
- 8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ 12
- 9. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА 12
- 10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД..... 12
- 11. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ 13
- 12. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА 13
- 13. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ..... 14
- 14. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 7 РОКІВ 15
- 15. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ..... 15
- 16. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ 17

Інв. №об.	Підпис і дата	Зам. інв. №	301/20-3М								
			Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис.	Дата			
									Стадія	Аркуш	Аркушів
			Розробив		Рябоконеь				ДП	1	
			Перевірів						ТОВ «М. А. С. Групп» м. Дніпро		
			Н. контр								
Зміст											

Містобудівна документація розроблена у відповідності до вимог Конституції України, відповідних законів України, інших чинних нормативно-правових актів з питань використання території.

У випадках, коли в умовах, що склалися, немає можливості в повній мірі реалізувати вимоги будівельних норм та правил, проектні пропозиції в частині цих відхилень додатково узгоджуються з органами державного нагляду, в компетенції яких знаходиться схвалювані рішення.

Головний архітектор проекту

Рябоконт В. І.

Містобудівна документація набирає юридичну силу після розгляду та затвердження її згідно чинного законодавства України.

Зам. інв. №									
	Підпис і дата								
Інв. № об.							301/20-ПД		
	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис.	Дата			
	Розробив						Стадія	Аркуш	Аркушів
	Перевірив						ДП	3	
						Підтвердження ГАП'а	ТОВ «М. А. С. Групп» м. Дніпро		
Н. контр									

ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУ

<i>Розділ проекту</i>	<i>Посада</i>	<i>Прізвище</i>	<i>Підпис</i>
	Головний архітектор проекту	Рябокоть В. І.	

Інв. №об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					301/20	Арк.	
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	4

Ділянка, що розглядається, розташована на території Слобожанської селищної територіальної громади Дніпровського району Дніпропетровської області.

Дніпровський район – район Дніпропетровської області України. Адміністративний центр – м. Дніпро, яке має статус міста обласного значення. Загальна площа території району становить 1,435 тис км², а кількість населення – 84 754 осіб.

Слобожанська селищна громада — адміністративно-територіальна одиниця та орган місцевого самоврядування у Дніпровському районі Дніпропетровської області. Адміністративний центр — селище міського типу Слобожанське. Згідно паспорту Слобожанської селищної територіальної громади станом на 2020 рік, загальна площа території складає 16639,2 га, а кількість населення – 15 270 осіб.

Територія, що проектується, охоплює зелену зону зі штучними водоймами та громадську зону в районі вул. Київська.

Громадська зона включає в себе дитячу площадку, зону відпочинку для мешканців котеджного містечка “Золоті ключі” та спортивний комплекс “Максимус” із тенісною школою та басейном.

У свою чергу ділянка зі штучними водоймами знаходяться в занедбаному стані й за цільовим призначенням передбачена для будівництва та обслуговування громадських об’єктів (детальніше див. арк. 2 графічної частини). Ця територія використовується мешканцями як рекреаційна, а в Генеральному плані селища Ювілейне (Слобожанське) її цільове призначення планується змінити на озеленення загального користування (див арк. 1 графічної частини).

Проектна територія буде обслуговувати відвідувачів м. Дніпро. Основні транспортні зв’язки здійснюються автомобільним транспортом.

Територія проектування межує:

- З півночі – ринок непродовольчих товарів та сонячна електростанція.
- З півдня – котеджне містечко “Золоті ключі”.
- Зі сходу – приватний житловий мікрорайон “Золоті ключі” та проспект Слобожанський.
- З заходу – Донецьке шосе.

Триторія проектування обмежена:

- З півночі – межі кадастрових відводів сонячної електростанції та оптового ринку непродовольчих товарів.
- Зі сходу – межі кадастрових відводів сонячної електростанції та присадибних ділянок, а також вул. Київська.
- Із соходу – Донецьке шосе та межі кадастрових відводів присадибних ділянок.
- З півдня – вул. Соборна.

Інв. №об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							301/20	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата					

Генерального плану селища Ювілейне (Слобожанське), буде переведена для озеленення загального користування.



Рис. 1. – Фото існуючого стану флори на проектній ділянці

3.9. Планувальні обмеження

Детальний план частини громадської зони та зони озеленення в районі вул. Київська смт Слобожанське території Слобожанської селищної територіальної громади розробляється згідно з завданням на проектування. Орієнтовна площа території в межах проекту – 18,84 га.

Планувальними обмеженнями території є:

- Санітарно-захисна зона АГЗП – 50 м.
- Санітарно-захисна зона шосе – 50 м.
- Санітарно-захисна сонячної електростанції – 50 м.
- Прибережно-захисна смуга навколо штучної водойми – 25 м.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. №об.						
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ

4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

Територія проектної ділянки займає 18,84 га.

Згідно з завданням на проектування пропонується розміщення та благоустрій на території Слобожанської селищної територіальної громади паркової зони в районі штучних водойм та розвиток існуючої громадської зони з розміщенням готелю та критого басейну.

Таблиця 1 – Розподіля території за функціональним призначенням

Найменування	Од. вим.	Значення показників	
		Існує	Проект
Площа території, у тому числі:	га / %	18,84 / 100	18,84 / 100
<i>Громадська забудова</i>		17,41 / 92	2,73 / 14
<i>Житлова садибна забудова</i>		1,35 / 7	0 / 0
<i>Озеленення загального призначення</i>		0,08 / 1	15,08 / 81
<i>Транспортна інфраструктура</i>		0 / 0	1,03 / 5

5. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектна територія умовно поділяється на:

1. Сквер;
2. СК “Максимус”;
3. Районний парк.

Сквер включає в себе:

- Дитяча площадка
- Міні футбольне поле
- “Алея щастя”, яка сполучається з парком

СК “Максимус” включає в себе:

- Паркінг на 10 маш/місць
- Паркінг на 18 маш/місць
- Відкриті тенісні корти
- Криті тенісні корти
- Дитяча тенісна школа
- Відкритий басейн
- Комплекс з критим басейном
- Готель
- Ресторан

Парк поділяється на зони:

- Парковочні зони

Інв. №об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
			301/20						10
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата				

- Зони штучних водойм
- Спортивний майданчик
- Роллерпарк
- Господарська зона
- Мотузковий парк
- Зона пляжу
- Риболовна зона
- Зона тихого відпочинку
- Зона барбекю
- Зона з альтанками
- Дитячий майданчик
- Ігровий майданчик
- Зони розташування баків ТПВ
- Зона WorkOut

6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

На даний момент ділянка навколо штучних водойм має цільове призначення для громадської забудови, але, згідно Генерального плану селища Ювілейне (Слобожанське), дану територію передбачено для озеленення загального користування.

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень міською радою щодо використання територій, розробленні та видачі містобудівних умов та обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

На розрахунковий період територія ДТП має бути приведена у відповідність до містобудівного регламенту.

7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

Переважні види використання проектної території:

- спеціалізовані спортивні комплекси;
- спортивні школи;
- басейни криті та відкриті;
- спортивні клуби;
- спортивні майданчики;
- тенісні корти;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пункти прокату;
- центри дозвілля, розважальні комплекси.

Супутні види використання:

- інформаційні центри;
- центр обслуговування туристів;
- пункт першої медичної допомоги;

Інв. №об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							301/20	Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата		

- розважальний комплекс;
- адміністративні та господарські будівлі
- Інженерні комунікації для обслуговування об'єкту.

Допустимі види використання:

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- Прокладання магістральних мереж загального користування.

8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

При вирішенні архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової композиції проектної території були враховані особливості конфігурації ділянки, рельєфу, роташування поряд з котеджним містечком, автошлях Донецьке шосе та наявність штучних водойм.

Планувальна структура парку сформована пішохідними, біговими та велосипедними доріжками, які розміщуються навколо штучних водойм, максимально зберігаючи існуючі пагорби. А проїзди виконані по західній та східній межах з метою мінімального втручання автотранспорту на територію зони озеленення. Проектом передбачено засадження ділянки деревами, що створить відчуття замиського перебування.

Наведене в кресленнях планувальне рішення об'єднує різні зони ділянки, що проектується, в єдиний комплекс (див. арк. 3 графічної частини).

9. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА

На заході від проектної території знаходиться важлива транспортна артерія Е50 - Донецьке шосе.

На сході – житлова вул. Київська, яка через вул. Бульварну сполучається із Т0410 - просп. Слобожанським.

На півдні – вул. Соборна, яка через вул. Бульварну сполучається із Т0410 - просп. Слобожанським.

Проектом передбачено влаштування проїздів, які задовольняють прогнозовані транспортні потоки, сполучають існуючі автошляхи із парком та громадською зоною поряд з СК “Максимус”, а також забезпечують відвідувачам можливість декількох евакуаційних виходів (див. арк. 4, 7 графічної частини). Проектні проїзди прийняті двосмуговими (ширина однієї смуги – 3м).

Головний під'їзд до парку здійснюється від Донецького шосе, а, згідно Генерального плану, додатковий проїзд пролягатиме через вул. Коралову й сполучатиметься із просп. Слобожанським. Такі рішення прийняті з метою відмежувати проектну ділянку від котеджного містечка “Золоті ключі” та зменшити транспортний потік з вул. Бульварної.

Існуючі профілі доріг змін не потребують.

Відвідувачі користуються приватним масовим транспортом та особистим автотранспортом.

10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. №об.								301/20	Арк. 12
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата			

правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Оповіщення людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту Дніпропетровської області та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу. Місця встановлення сирен оповіщення визначаються розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.

У місцях масового перебування людей пропонується встановити гучномовці, під'єднані до централізованої системи оповіщення на випадок надзвичайних ситуацій.

На наступних стадіях проектування слід звернути увагу на дотримання вимог ДБН щодо протипожежних відстаней між житловими громадськими, господарськими будівлями, нормативних відстаней до охоронних зон, обов'язкового влаштування систем блискавкозахисту тощо.

Згідно вимоги діючих ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» (ІТЗ ЦЗ) генерального плану міста. Даний розділ виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього. Рішення ІТЗ ЦЗ для даного кварталу будуть розроблені у складі розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану.

14. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 РОКІВ ДО 7 РОКІВ

До початку будівництва необхідно:

- Затвердити проектну містобудівну документацію;
- Оприлюднити проект;
- Розробити проекти землеустрою
- Виконати проектну документацію на об'єкти
- Виконати благоустрій пішохідно-транспортного зв'язку території з існуючими дорогами.

15. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

В якості вихідних даних надані:

- Завдання на розроблення;
- Топо-геодезична зйомка М1:500;
- Виколювання з публічної кадастрової карти України;
- Виколювання з ключових територій регіональної екомережі Дніпропетровської області. Дніпровський район
- Виколювання з Генерального плану селища Ювілейне (Слобожанське) Дніпропетровського району Дніпропетровської області.

Проект виконано згідно вимог чинного законодавства і нормативних документів:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- ДБН Б1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації»;
- ДБН Б. 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. №об.							301/20	Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата		

- ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
- ДБН В.2.3-5-2018 "Вулиці та дороги населених пунктів";
- ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій";
- Основні санітарні правила забезпечення санітарної безпеки України;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДСН 3077-84 «Санітарні норми допустимого шуму у приміщеннях житлових та громадських та на території житлової забудови».

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата

301/20

Арк.

16

17. ДОДАТКИ

Інв. №об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підпис	Дата	301/20	18

