

ФОП Мойсєєв В.Ю.

кваліфікаційний сертифікат архітектора АА № 003287

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН
ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ,
обмеженої Острівським шосе – межею території садибної
забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками**

202 - 18-ДПТ

<i>Інв. № ориг.</i>	<i>Підпис і дата</i>	<i>Зам. інв. №</i>

Херсон – 2018

ФОП Мойсєєв В.Ю.

кваліфікаційний сертифікат архітектора АА № 003287

**ВНЕСЕННЯ ЗМІН
ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ,
обмеженої Острівським шосе – межею території садибної
забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками**

202 - 18-ДПТ

ФОП _____ **Мойсєєв В.Ю.**
(підпис)

ГАП _____ **Мойсєєв В.Ю.**
(підпис)

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

Херсон – 2018

СКЛАД ПРОЕКТУ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ		
1	ЗАГАЛЬНІ ДАНІ	
2	СХЕМИ РОЗТАШУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ В ПЛАНІ М. ХЕРСОНА	М 1:10000
3	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ДО ЯКОГО ВНОСЯТЬСЯ ЗМІНИ . ОСНОВНЕ КРЕСЛЕННЯ.	М 1:2000
4	ПЛАН ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ. ОПОРНИЙ ПЛАН	М 1:2000
5	ПРОЕКТНИЙ ПЛАН ПОЄДНАНИЙ З ПЛАНОМ ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ	М 1:2000
6	СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ	М 1:2000
7	СХЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ	М 1:2000
8	СХЕМА ІНЖЕНЕРНОЇ ПІДГОТОВКИ ТЕРИТОРІЇ ТА ВЕРТИКАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	М 1:2000
9	СХЕМА ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД І ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ	М 1:2000
10	ПОПЕРЕЧНИЙ ПРОФІЛЬ ПРОЇЗДУ	М 1:50
ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ		
	ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ «ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ОСТРІВСЬКИМ ШОСЕ – МЕЖЕЮ ТЕРИТОРІЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ – УРІЗОМ ВОДИ ОЗЕРА ПОГОРІЛЕ-ПЕРШЕ З ЗАТОКАМИ»	

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

						202-18-ДПТ	Арк.
							3
Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

1. ВСТУП

Містобудівна документація «Внесення змін до детального плану території, обмеженої Острівським шосе – межею території садибної забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками» розроблений ФОРМІ МОЙСЕЄВИМ В.Ю. на підставі рішення Херсонської міської ради від 29.11.2017 № 1036.

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

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельного Кодексу України;
- Водного кодексу України
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173;

У відповідності до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація, що уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Внесення змін до детального плану території, обмеженої Острівським шосе – межею території садибної забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками, затвердженого рішенням міської ради від 31.10.2014 № 1548, здійснюється з метою:

- зміни планувальної структури території;
- визначення цільового призначення земельних ділянок в межах та параметрах, встановлених планом зонування;
- зміни закладів обслуговування населення.
- врахування проектних рішень Плану зонування території м.Херсона, затвердженого рішенням міської ради від 20.02.2015 № 1724
- комплексного благоустрою та озеленення тощо.

Зам. інв. №						202-18-ДПТ	Арк.
Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2. Оцінка існуючої ситуації

Детальний план території, обмеженої Острівським шосе – межею території садибної забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками затверджений рішенням Херсонської міської ради від 31.10.2014 № 1548.

Він розроблений на територію 18,87 га., яка обмежена з заходу та півночі – урізом води озер Мідне та Погоріле-Перше, зі сходу – затокою, з півдня – Осторовським шосе.

Детальним планом частково збережена існуюча забудова території та обґрунтовано розміщення нових об'єктів:

- Реконструкція існуючої 9-ти поверхової адміністративної будівлі під багатоквартирний житловий будинок;
- Будівництво яхт-клубу;
- Розміщення центру відпочинку з організованими місцями для відпочинку міського значення;
- Благоустрій скверу- бульвару по Острівському шосе.

Щодо інших об'єктів, розміщених на території детального планування, їх зміна детальним планом не розглядалася.

Проектні рішення детального плану території частково реалізовані – завершено реконструкцію адміністративної будівлі під багатоквартирний житловий будинок, здійснено будівництво водопровідної мережі по Острівському шосе від вул. Марії Фортус до ДНЗ «Херсонський професійний суднобудівний ліцей».

У 2015 році для м.Херсона затверджено План зонування території, яким пророблено проектні прибережні захисні смуги водних об'єктів (до цього прибережні захисні смуги пророблялися у генеральному плані м.Херсона як умовно-проектні, визначені відповідно до ст. 88 Водного кодексу України).

Також при детальному вивченні території виявлено суттєві зміни у береговій лінії.

У 2017 році приватне підприємство «Футбольний клуб «Укррічфлот», звернулося до міської ради стосовно намірів розміщення фізкультурно-оздоровчого центру з відкритими майданчиками на території футбольних полів.

Це зумовило перегляд проектних рішень детального плану території щодо використання прибережних територій.

Враховуючи пропозиції приватного підприємства «Футбольний клуб «Укррічфлот» та рішення Херсонської міської ради від 29.11.2017 № 1036, даною документацією «Внесення змін до детального плану території, обмеженої Острівським шосе – межею території садибної забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками» уточнюються рішення Генерального плану м.Херсона та зазначеного детального плану території на територію, площею 6,4 га.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ориг.							202-18-ДПТ	Арк.
			Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

3. Розподіл території за функціональним використанням

Проектом виділено дві земельні ділянки, щодо яких уточнюється функціональне використання території або розміщення забудови.

Ділянка 1.

На разі на ділянці розташовані споруди, які належать ПП "Футбольний клуб "Укррічфлот".

Проектом передбачається розміщення фізкультурно-оздоровчого центру.

Площа ділянки 1.70 га.

Ділянка знаходиться в зоні Г-1, Г-2, та Р-1.

Ділянка 2.

Ділянка запроєктована під розміщення центрів відпочинку загальноміського призначення.

Функціональне використання земельної ділянки планується зберегти, уточнивши її планування та параметри забудови.

Площа ділянки 1.70 га.

Ділянка знаходиться в зоні КВТ. Зараз ділянка щільно засаджена листвяними деревами вербою та акацією.

На іншій території, що попадає в зону коригування, розташовані існуючі гаражний кооператив та човновий причал. Вони залишаються без змін.

На частині території гаражного кооперативу встановлюється сервітут з призначенням "проїзд".

Також в зоні коригування розташована ділянка водного клубу яхт і катерів. Її призначення і схема забудови зберігаються згідно попереднього детального плану.

4. Характеристика видів використання території

Території в межах проекту становить 8,3 га та розподіляються наступним чином:

- Території громадської забудови – 1,6 га (19,4%);
- Території зони установ відпочинку і туризму (курортна зона) - 2,4 га (28,9%);
- Території комунально-складської та транспортної зони – 4,3 га (51,7%);

Територія громадської забудови представлена земельною ділянкою фізкультурно-оздоровчого центру.

На території зони установ відпочинку і туризму розміщені яхт-клуб та центр відпочинку.

Територію комунально-складської та транспортної зони формують землі гаражного кооперативу, човнового причалу та внутриквартальний проїзд.

Природоохоронна зона – територія проектної прибережної захисної смуги виступає як обмеження на земельних ділянках центру відпочинку та

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

									202-18-ДПТ	Арк.
Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					7

фізкультурно-оздоровчого центру. Щодо неї встановлюється відповідний режим використання.

5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності

Ділянка 1, на якій передбачається розміщення фізкультурно-оздоровчого центру.

Частина земельної ділянки (0,12 га) потрапляє у прибережну захисну смугу водного об'єкту.

На цій території встановлюється режим обмеженої господарської діяльності з заборонаю розміщення будь-яких об'єктів будівництва, крім гідротехнічної споруди (причалу).

На території обмеження господарської діяльності можуть виконуватися роботи з:

- інженерної підготовки території, що перешкоджає замулюванню;
- збирання і очищення поверхневого стоку, що виключає попадання забрудненого поверхневого стоку у водні об'єкти;
- функціонального озеленення території;
- належного утримання території.

Містобудівною документацією пропонується в даній зоні влаштувати бігову доріжку та спортивні майданчики.

На території фізкультурно-оздоровчого центру за межами прибережної захисної смуги виділяються також зони: адміністративно-господарська, спортивних споруд, зберігання автотранспорту та зона гостьових будиночків.

До складу фізкультурно-оздоровчого центру увійдуть поля для міні-футболу та майданчики для різних видів спорту, адміністративний корпус, роздягальні, елінг, гостьові будиночки для проживання команд спортсменів, зона відпочинку, причал для маломірних суден, автопарковка.

Адміністративна будівля та гостьові будиночки заплановані капітальної забудови.

Відсоток забудови (включно з проїздами, мостінням та автостоянкою) – 25%

Ділянка 2. На ділянці передбачається розмістити центр відпочинку загальноміського призначення.

Ділянка знаходиться в зоні КВТ. Зараз ділянка щільно засаджена листвяними деревами вербою та акацією. Вона також частково потрапляє у прибережну захисну зону водного об'єкту.

Для цієї частини земельної ділянки встановлюється аналогічний режим використання.

Територія центру відпочинку також поділяється на зони: адміністративно-господарську (адміністративний корпус з медпунктом, господарчий корпус, туалети, душові); зону паркування транспорту

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № орг.	202-18-ДПТ						Арк.
									8
Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				

відвідувачів; спортивну зону (спортивні майданчики), зону тихого відпочинку та дитячу ігрову (майданчики для відпочинку дорослих, дитячий ігровий комплекс).

Капітальна забудова запроєктована лише у адміністративно-господарчій зоні.

Існуючі дерева і озеленення максимально зберігаються.

Відсоток забудови (включно з проїздами, мостінням та автостоянкою) – 25%.

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

Ділянка № 1 Фізкультурно-оздоровчий центр.

Переважними видами використання є розміщення площинних спортивних споруд та майданчиків для різних видів спорту, роздягальні, елінгу, причалу для маломірних суден, адміністративного корпусу та, гостьових будиночків

Супутній вид використання - розміщення автопарковки, інженерних мереж та споруд для обслуговування фізкультурно-оздоровчого центру.

Містобудівні умови та обмеження

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	2 поверх – 6,00 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	25 %
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці	Не житлова забудова
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	До червоної лінії по Острівському шосе 170м До існуючих будинків та споруд гаражного кооперативу 20.0 м
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні зони)	Частина земельної ділянки потрапляє в прибережну захисну смугу, в межах якої встановлений режим обмеженої господарської діяльності з заборонаю розміщення будь-яких об'єктів будівництва, крім гідротехнічної споруди (причалу)
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Визначаються містобудівним розрахунком, мінімальні відстані від підземних інженерних мереж згідно з додатком И.1 (обов'язковим) ДБН Б.2.2-12:2018

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

						202-18-ДПТ	Арк.
							9
Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

включають: посів багаторічних трав, посадку дерев і чагарників у поєднанні з посівом багаторічних трав або обдернуванням.

Підбір рослин, їх розміщення в плані, типи і схеми посадок треба призначати відповідно до ґрунтово-кліматичних умов, особливостей рельєфу і експлуатації схилу (укоосу), норм і термінів посіву трав і інших рослин, а також згідно з вимогами щодо планування схилу ландшафтною архітектурою і охорони навколишнього середовища.

Підбір травосуміші з розвинутою кореневою системою на зсувних схилах повинен забезпечити міцний дерновий покрив.

Дерева для посадки необхідно вибирати з глибокою кореневою системою в поєднанні з породами дерев із поверхневою кореневою системою.

Зелені насадження треба створювати за рахунок швидкорослих господарсько-цінних порід, шляхом висаджування стандартних саджанців, вкорінених і не вкорінених живців.

12. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Дана містобудівна документація не передбачає видів планованої діяльності та об'єктів, які Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» віднесені до тих, що можуть мати значний вплив на довкілля.

Об'єкти, які запропоновані для розміщення, мають рекреаційне спрямування.

1. З метою поліпшення стану навколишнього середовища передбачено виконати:

- вертикальне планування території;
- будівництво каналізаційної мережі з підключенням до неї запроектованих об'єктів.

При цьому потужності каналізаційної мережі дозволяють підключення до неї існуючих об'єктів.

2. Другим заходом, який сприятиме захисту навколишнього середовища, є благоустрій території, а особливо благоустрій території прибережних захисних смуг.

Благоустрій території включає утримання зелених насаджень, їх охорона та відновлення, забезпечення утримання та належного функціонування засобів та обладнання зовнішнього освітлення території, організацію збирання та вивезення побутових відходів, розміщення та утримання вбиралень, утримання систем протипожежного захисту та зовнішнього протипожежного водопроводу, утримання первинних засобів пожежогасіння (вогнегасників), пожежного інвентарю, обладнання та засобів пожежогасіння.

13. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років

- Будівництво водопровідної та каналізаційної мереж;
- Реконструкція проїзду з влаштуванням пішохідної зони;

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № орг.					202-18-ДПТ	Арк.
			Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.		
							14	

- *Проектування та будівництво фізкультурно-оздоровчого центру;*
- *Проектування та будівництво Центру відпочинку загальноміського призначення.*

14. Перелік вихідних даних

- ✓ *Рішення Херсонської міської ради від від 29.11.2017 № 1036, даною документацією «Внесення змін до детального плану території, обмеженої Острівським шосе – межею території садибної забудови – урізом води озера Погоріле-Перше з затоками»;*
- ✓ *завдання на розроблення детального плану території;*
- ✓ *матеріали Генерального плану м. Херсона та Плану зонування території м. Херсона;*
- ✓ *Оновлена топографо-геодезична зйомка з існуючими магістральними інженерними мережами;*
- ✓ *Інформація з бази даних Державного земельного кадастру;*

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Зам. інв. №							202-18-ДПТ	Арк.
Зміни	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				15	

15. Основні техніко-економічні показники

Назва показника	Одиниця виміру	Значення показників	
		Сучасний стан	Проект ДПТ
Територія			
Територія в межах проекту, у тому числі:	га	6,4	6,4
- громадська забудова	»	1,5	1,5
- житлова забудова	»	-	-
- території комунально-складських підприємств	»	1,6	1,6
- вулиці мікрорайонного значення та проїзди	»	0,2	0,2
- території рекреаційного призначення та ПЗС	»	1,3	3,1
- інші незабудовані території	»	1,8	-
Об'єкти громадського призначення			
Відкриті площинні споруди	га	-	0,6
Кількість відвідувачів	осіб	-	40
Вулично-дорожня мережа			
Протяжність вулично-дорожньої мережі (проїзду)	км	0,44	0,44
Кількість місць для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту	од	1	3
Кількість гаражів	од	200	200
Кількість машино/місць на автопарковках	од	-	60
Інженерне обладнання			
Протяжність мереж водопостачання	км	-	0,5
Протяжність мереж водовідведення	км	-	0,5
Протяжність електричних мереж на 0,4 кВ.	км	0,6	0,6
Інженерна підготовка та благоустрій			
Територія, що потребує інж.підготовки	га		2,2
Охорона навколишнього середовища			
Санітарно-захисні зони	га	5,4	5,4
Прибережні захисні смуги	га	0,6	0,6

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