

Україна
Приватне підприємство «Архідром»
89600 м.Мукачево, вул. Нова, 4 "Б". тел/факс: 03131-32382.

Договор №від

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево
Закарпатської області.

Директор: Бакалов В.Р.

Розробник: Бакалов В.Р.

Замовник: ТЗОВ "АТБ-МАРКЕТ".

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Мукачево 2021.

					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево.	Лист
						1
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

Підп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Підп. и дата	
Инв. № подл.	

В розробці детальнього планування території приймала участь:
 Бакалов В.Р. м-р архітектури.
 В плані детального планування території пронумеровано Сторінку.

Директор ПП «Архідром»Бакалов В.Р.

ЗМІСТ:

1. Пояснювальна записка.
2. Містобудівний розрахунок.
3. Оглядова карта.
4. Схема розміщення земельних ділянок.
- 4.1. Додатки.
- 4.2. Рішення міськради.
- 4.3. Завдання на розробку проекту.
5. Планово-картографічні матеріали:

5.1 План існуючого використання території.

5.2 Схема планувальних обмежень.

5.3 Проектний план.

5.4 План червоних ліній.

					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачєво.	Лист 2
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

5.5 Схема організації руху транспорту і пішоходів.

5.6 Профілі вулиць.

6. Плани будівель та споруд.

6.1 План фундаменту.

6.2 План 1-го поверху.

6.3 План 2-го поверху.

7. Ліцензії та Сертифікати.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

1. Загальні відомості.

План детального планування території кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево для організації зони громадської забудови - магазину продовольчих та непродовольчих товарів на території земельної ділянки площею 0,216 га по вул. Миру 151В в м.Мукачево Закарпатської області (далі ПДП), розроблений ПП «Архідром» у відповідності із законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» Верховна Рада України 2011, № 34, ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій, ДБН А.1.1-1-93 «Система стандартизації та нормування в будівництві. «Основні положення», ДБН А.1.1-2-93 ССНБ. Порядок розробки, вимоги до побудови, викладу та оформлення нормативних документів, ДБН Б.2.2-1-01 «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова сільських поселень. Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств», ДСТУ – Н.Б.Б.1.1-8-2009 «Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території», ДСТУ БА.2.4.-6.95 «Правила виконання робочої документації генеральних планів», комплексної програми регіонального розвитку Закарпатської області, та іншими нормативними документами.

Приватне підприємство «Архідром» (скорочена назва ПП «Архідром») діюче згідно свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи серія А00 №611118, ідентифікаційний код 31019095, видане 14.06.2000 р. Виконавчим комітетом мукачівської Міської Ради Закарпатської області.

Архітектор: Бакалов Вадим Русланович згідно діючого кваліфікаційного сертифіката відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури серія АА №000891, виданий рішенням Комісії від 13.11.2012, затвердженим Президією Комісії 15.11.2012 №12-А, зареєстрований у реєстрі 15 листопада 2012 року за № 891.

Замовник розроблення ПДП: виконавчий комітет Мукачівської міської ради.

Фінансування робіт з розробки Детального Плану Території: ТзОВ "АТБ-МАРКЕТ".

При виконанні робіт використані:

-кадастровий план земельної ділянки (витяг з ДЗК 24.12.2020 р. № НВ-2104990542020), кадастровий номер 2110400000:01:004:0501, цільове призначення: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

-Ситуаційний план земельної ділянки на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево

Підп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Підп. и дата	Инв. № подл	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево.					Лист
										3
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

Вихідні дані для проектування: Рішення Мукачівської Міської Ради від 28 січня 2021 року №185 «Про розроблення детального плану території кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево Закарпатської області.»

Завдяки вдалому географічному розташуванню (на відстані 40-50 км від кордонів з Угорською та Словацькою республіками та, відповідно, 90-100 км від кордонів с Румунією та

Підп. и дата	<p>прилеглої території суть якого розкривається замовником в додатку 1.</p> <p>Другою планувальною особливістю є чітка планувальна структура кварталу: прямокутний об'єм комерційного закладу розподілений функціонально на дві зони - це базова схема з центром тяготіння - торговий зал та складська зона з чітким визначенням прямокутної форми приміщень. Загалом, площа забудови складається з двох функціональних зон:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - зона обслуговування відвідувачів закладу. 2. - адміністративно-складська зона персоналу.
Взам. инв. №	<p>Земельна ділянка для магазину продовольчих та непродовольчих товарів розташована на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в місті Мукачево може забезпечити реконструкцію існуючої споруди під торговий заклад.</p>
Инв. № дубл.	<p>Також деяку частину ділянки займає територія для господарських потреб комплексу - розташування контейнерів для сміття.</p>
Підп. и дата	<p>4.Розміщення земельної ділянки.</p> <p>Земельна ділянка, яка передбачена для обслуговування магазину продовольчих та непродовольчих товарів, розташована в східній частині міста Мукачево.</p> <p>Місто Мукачево – адміністративний центр Мукачівського району Закарпатської області України. Важливий промислово-культурний центр, розташований на р. Латориця. Населення міста становить 82000 людей (2011).</p> <p>Завдяки вдалому географічному розташуванню (на відстані 40-50 км від кордонів з Угорською та Словацькою республіками та, відповідно, 90-100 км від кордонів с Румунією та</p>
Инв. № подл	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ</p> <p>кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи</p> <p>в м. Мукачево.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Лист</p> <p style="font-size: 24px;">4</p> </div> </div>

Ли	Изм.	№ докум.	Підп.	Дата

Польшею), Мукачево є потужним транспортним вузлом декількох міжнародних магістралей.

Дана ділянка згідно матеріалів інвентаризації земель належить для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (ц.п. 11.02).

Будівля, що розташована за адресою вул. Миру 151В входить в охоронну зону пам'ятки місцевого значення. Тому ступінь втручання в несучі конструкції визначається на подальших стадіях проектування відповідно акту обстеження будівлі та заключення експерта.

Ділянка частково забудована адміністративно-виробничою спорудою з офісними та архівними приміщеннями, а саме: двоповерхова будівля заводу з мансардою. Будівля, що підлягає реконструкції під магазин продовольчих та непродовольчих товарів має чіткий стрій фасадів з ознаками стилістики початку 20-го сторіччя. Будівля не експлуатується, знаходиться в занедбаному стані. Територія захаращена, зароснута чагарником та аварійними деревами. Згідно з намірами замовника споруда підлягає реконструкції відповідно окремих проектних рішень. Об'єм збереження споруди визначається на стадії розробки РП.

5. Природно-кліматичні умови району.

Клімат Закарпаття є помірно континентальним з достатнім та надлишковим зволоженням, нестійкою весною, не дуже спекотним літом, теплою осінню і м'якою зимою. Зазначимо, що клімат Закарпаття в Українських Карпатах є найсприятливіший за кількістю комфортних днів для активного відпочинку. Тут переважає морське повітря помірних широт, яке південно-західними вітрами переноситься з Атлантичного океану і Середземного моря. Морське повітря зумовлює в зимовий період досить високі температури і відносну вологість повітря.

Неоднорідність рельєфу земної поверхні Закарпаття і особливості циркуляції повітря суттєво впливають на процеси поглинання і перетворення сонячного випромінювання, процеси теплового і водного обміну. Тому кліматичні умови на території області дуже різняться і залежать як від висоти над рівнем моря, так і від орієнтування та експозиції гірських схилів.

Структура земельної площі Закарпаття постійно змінювалась. У доаграрний період територія області була майже повністю залісеною (понад 90% земельних площ). У 1946 році площі лісового фонду ще переважали у структурі земельних площ (понад 70%), але після інтенсивного вирубування лісів у повоєнний період (особливо у 1949-1960 роках) кількість лісів постійно зменшувалась. Натомість їх площі покрились здебільшого чагарниками. Понад 35 тис. га таких площ використовуються населенням для випасання худоби, збору дикорослих, грибів тощо, а частково освоєні як землі сільськогосподарського призначення, зокрема, під сіножаті, пасовища та багаторічні насадження (виноградарство, садівництво). Зазначимо, що за даними державного управління лісового господарства, площа лісового фонду області складає 694 тис. га, тобто лісистість області – 51%. Сільськогосподарські угіддя становлять 37,1% від загальної площі території області. За призначенням їх структура в області така: рілля, пасовища, сіножаті, багаторічні насадження, перелоги.

6. Детальне планування території земельної ділянки для магазину продовольчих та непродовольчих товарів розташована на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево.

6.1. Рішення та основні показники генерального плану.

Підп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Підп. и дата	Инв. № подл.	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево.					Лист
										5
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

-північно-західна частина - благоустрій прилеглої території з тротуарним покриттям, партерним озелененням, вуличним освітленням, рекламним інфобоксом та в тому числі автомобільна парковка ємністю до 17 автомобілів. Парковка включає в себе 2 місця для паркування осіб з обмеженими можливостями та 2 паркомісця для електромобілів з можливістю швидкого заряджання. Автомобільна парковка знаходиться на відстані 10.20 м від громадської будівлі, що повністю відповідає вимогам ДБН Б.2.2-12:2019.

Проектом передбачається раціональне використання земельної ділянки з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

8. Щільність забудови (%): 58,8.

Проектована ділянка розташована в центральній частині м. Мукачева на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи загальноміського значення, які сполучають історичний центр міста з його периферійними районами. На території ділянки знаходяться адміністративні споруди та об'єкти господарського призначення, а саме: двоповерхова будівля заводу. Будівля не експлуатується, знаходиться в занедбаному стані та підлягає реконструкції. З протилежного боку (північ) навпроти ділянки, знаходиться житловий квартал середньоповерхової забудови та будівля банківської установи Райфайзен Банк Аваль. З півдня ділянка межує з адмінбудівлею заводу "Мукачівприлад". З заходу до ділянки

Підп. і дата	<p>5. Кількість паркомісць для автомобілів в тому числі 2 паркомісця для осіб з обмеженими можливостями: <u>17.</u></p> <p>6. Будівельний об'єм (м.куб): <u>4200.</u></p> <p>7. Площа озеленення (м.кв.): <u>140.00.</u></p> <p>(відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій).</p> <p>8. Щільність забудови (%): 58,8.</p>
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Підп. і дата	
Инв. № подл	

2. МІСТОБУДІВНИЙ РОЗРАХУНОК

З ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИМИ ПОКАЗНИКАМИ земельної ділянки для торгового комплексу з комерційними закладами розташована на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м.Мукачево Закарпатської області.

2.1. Аналіз містобудівної ситуації та характеристика ділянки.

Проектована ділянка розташована в центральній частині м. Мукачева на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи загальноміського значення, які сполучають історичний центр міста з його периферійними районами. На території ділянки знаходяться адміністративні споруди та об'єкти господарського призначення, а саме: двоповерхова будівля заводу. Будівля не експлуатується, знаходиться в занедбаному стані та підлягає реконструкції. З протилежного боку (північ) навпроти ділянки, знаходиться житловий квартал середньоповерхової забудови та будівля банківської установи Райфайзен Банк Аваль. З півдня ділянка межує з адмінбудівлею заводу "Мукачівприлад". З заходу до ділянки

					<p>ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ</p> <p>кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи</p> <p>в м. Мукачево.</p>	<p>Лист</p> <p>6</p>
Ли	Изм.	№ докум.	Підп.	Дата		

Знаходиться в зоні **територій перспективної зміни функціонального використання** згідно плану зонування території міста, розробник «Діпромісто») в зоні малоповерхової та середньої поверховості забудови.

Крім того, згідно Схеми Зонування дана територія відноситься **до території перспективної зміни функціонального використання**.

Зона малоповерхової та середньої поверховості житлової забудови виділена для формування районів середньої щільності з розміщенням окремо стоячих і багатоквартирних житлових будинків, блокованих багатоквартирних житлових будинків поверховістю не вище 5-ти поверхів, об'єктів обслуговування місцевого значення, інших видів діяльності, скверів.

Виходячи з рівня поверховості існуючої забудови кварталу і цінності ділянки, доцільно прийняти поверховість проектного кварталу 2-5 поверхів.

Після вивчення містобудівної ситуації, існуючої містобудівної документації, основними обґрунтовуючими факторами розташування зони торгового закладу є:

-значний дефіцит вільних територій в місті та, відповідно, необхідність максимально ефективного використання земельного фонду міста.

-привабливість ділянки щодо розвитку комерційно-торгового фонду й відповідність переважаючій функції прилеглих територій;

-потенційно висока вартість нерухомості в даному районі міста;

-Висока вартість землі в даній частині міста та необхідність її раціонального використання;

-Невпорядкований нинішній стан даної території та прилеглих до неї ділянок;

-Зручні транспортні та пішохідні зв'язки з об'єктами обслуговування, пішохідна доступність до зупинок громадського транспорту, дошкільних та загальноосвітніх, культурних та релігійних закладів, рекреаційних зон.

Виходячи з існуючих планувальних обмежень, параметрів забудови сусідніх кварталів, рішень генплану, а також зважаючи на раціональне використання ділянки, доцільно прийняти проєктований квартал одно-двоповерхової забудови з влаштуванням пішохідно-транспортних зв'язків, автомобільною парковкою та озелененням території. Близкість торгових закладів (магазин «Фокстрот» по вул.Миру), житлових будинків та магазину автозапчастин по вул. Миру, можуть задовольнити потреби мешканців мікрорайону.

Таким чином, у відповідності з додатком табл.6.9 ДБН Б.2.2-12:2019 показники розрахункової щільності забудови громадських центрів становлять;

таблиця 6.9

№п п	категорія населених пунктів	щільність сумарної загальної площі тис.м.кв роб.пл/га	при мітк и	
1	середні міста	2,0-4,0		

Розвиток загальноміських центрів може здійснюватись **шляхом реконструкції** і технічного переоснащення громадських будинків, перепрофілювання існуючих об'єктів, будівництва нових об'єктів; суміщення об'єктів різного типу, розміщення об'єктів повсякденного та періодичного обслуговування у вбудовано-прибудованих приміщеннях, в тому числі у перших поверхах житлових будинків. (6.2.7).

При планувальній організації території, для реалізації комунікативної функції, передбачено формування розвинутих пішохідних зон. Це забезпечує зручні пішохідні зв'язки між об'єктами та комплексами обслуговування, зупинками громадського транспорту та транспортними вузлами, що забезпечує зв'язок торгового закладу з населеним пунктом.

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачево.	Лист 8
----	------	----------	-------	------	--	-----------

Забезпечує організацію різноманітних функцій, що містять розвинений набір об'єктів обслуговування, а також місць короткотривалого відпочинку.
При визначенні ширини вулиць та доріг в червоних лініях прийнято - 18 м (вулиці та дороги місцевого значення, б) п.7,32*.

Керуючись наказом МОЗ України №145 від 17.03.11 р. п.2.10, розташування контейнерів для сміття пропонується погодити з комісією органів місцевого самоврядування та санітарно-епідеміологічною станцією на подальших стадіях проектування.

Ширини тротуарів житлових вулиць прийнято 1,5м згідно табл. 2.6. ДБН В.2.3-5-2001. Радіус з'єднання місцевих проїздів з проїзною частиною магістральних вулиць прийнято 12 м з улаштуванням бортового каменю заввишки не менше 15 см над покриттям проїзної частини.

Кількість і ширина смуг руху на основній проїзній частині вулиць і доріг з двостороннім рухом прийнято за розрахунками, але не менш наведених у ДБН 360-92**.

2.3. Вимоги до інклюзивного доступу осіб з обмеженими можливостями.


Проектом передбачено влаштування автомобільних паркувальних місць для інвалідів згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2018. Для забезпечення орієнтації інвалідів із дефектами зору краї тротуарів повинні виділятися смугами з чіткою фактурою і контрастним кольором. Бордюрні камені в місцях перетину з пішохідними шляхами слід передбачати зниженими, тобто заввишки 0,03м. Застосування каменів зі скошеною верхньою гранню не допускається. По обидві боки пандусів, призначених для пересування людей з обмеженою рухливістю, повинні передбачатися огорожі з подвійними поручнями на висоті 0,7-0,9м.

2.4. Інженерне забезпечення.

Інженерне забезпечення проектованої забудови здійснюється від існуючих мереж м. Мукачева згідно технічних умов, виданих відповідними службами. Принципи інженерного забезпечення пропонується вирішувати на подальших стадіях.

арх. Бакалов В.Р.



Інженерне забезпечення проектування будови здійснюється від існуючих мереж м. Мукачева згідно технічних умов, виданих відповідними службами. Принципи інженерного забезпечення пропонується вирішувати на подальших стадіях.		Подп. и дата
арх. Бакалов В.Р.		Взам. инв. №
		Инов. № дубл.
		Подп. и дата
		Инов. № подп

Инв. № подл	Подп. и дата				Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ кварталу на розі вулиць Миру, Стуса Василя та Роглева Миколи в м. Мукачєво.			Лист
								10

