

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

Договор №від

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.

Директор:

Бакалов В.Р.

Розробник:

Бакалов В.Р.

Замовник:

комітет Мукачівської

виконавчий
міської ради.

Інвестор:

гр. Герасимюк О.С.



Мукачево 2021.

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

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.					Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1

1. Загальні відомості.

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.

При виконанні робіт використані:

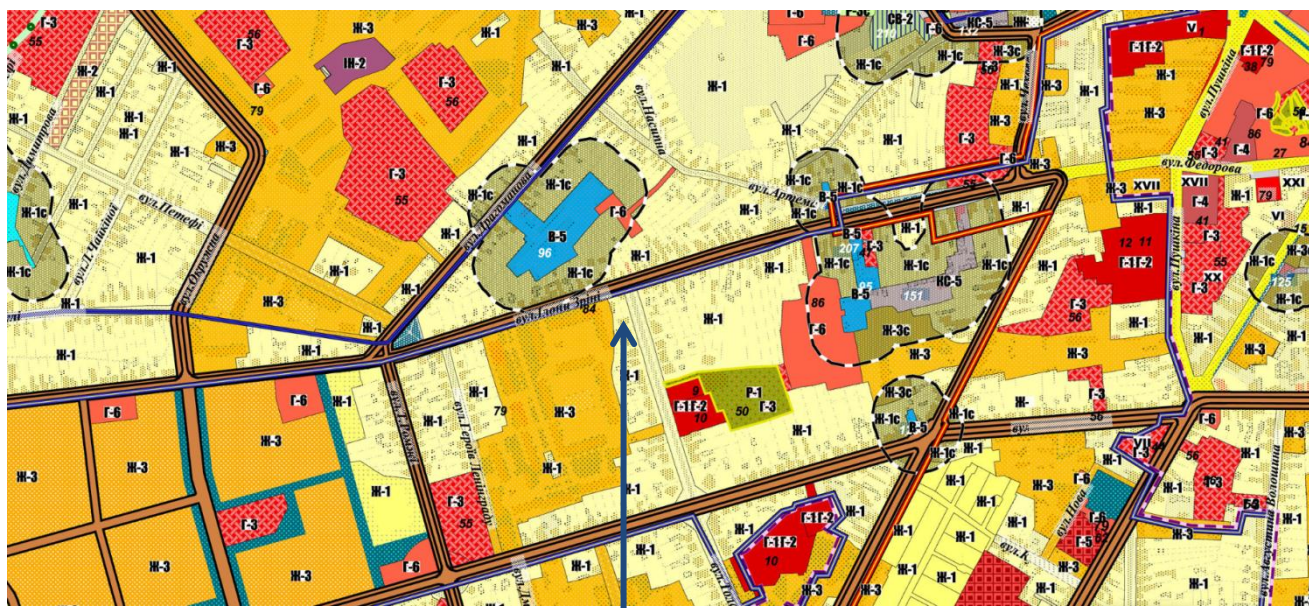
-Геодезична зйомка.

-Дані натурного обстеження.

Документи, що підтверджують право власності: Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15.03.2021 (індексний номер: 248109670). Витяг з Державного земельного кадастру від 10.02.2021 (індексний номер: № НВ-2105080652021). Вихідні дані для проектування: Рішення Мукачівської Міської Ради від 29 квітня 2021 року №307 «Про розроблення детального плану території по вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачеве».

Проект	№ 15.11.1/2022 Н. 12 П, зареєстрований у реєстрі 12 листопада 2022 року за № 891.	Подп. и дата				
Взам. инв. №	Замовник розроблення ПДП: виконавчий комітет Мукачівської міської ради. Фінансування робіт з розробки Детального Плану Території: гр. Герасимюк Сергій Олександрович. При виконанні робіт використані: -кадастровий план земельної ділянки <u>(витяг з ДЗК 10.02.2021 р. № НВ-2105080652021), кадастровий номер 2110400000:01:002:1143, цільове призначення: 12.01 Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).</u> -Ситуаційний план земельної ділянки по вулиці Толстого Льва в м. Мукачево. -Геодезична зйомка. -План зонування території міста Мукачева. Схема зонування. -Генеральний план міста Мукачево, Закарпатської області, розроблений інститутом проектування міст ДП УДНДІПМ "Діпромісто" та затверджений рішенням Мукачівської міської ради. -Дані натурного обстеження.	Инд. № дубл.				
Подп. и дата	Документи, що підтверджують право власності: Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 15.03.2021 (індексний номер: 248109670). Витяг з Державного земельного кадастру від 10.02.2021 (індексний номер: <u>№ НВ-2105080652021</u>). Вихідні дані для проектування: Рішення Мукачівської Міської Ради від 29 квітня 2021 року №307 «Про розроблення детального плану території по вул. Толстого Льва,12 в м. Мукачево».	Инд. № подп				
Инд. № подп						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ По вул. Толстого Льва,12 в м. Мукачево Закарпатської області.	Лист 3

Оглядова карта.



1. Ділянка, що пропонується для зміни функціонального призначення використання.

Будівля, що розташована за адресою вул. Толстого Льва, 12 не 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 приватним жилим будинком з господарськими спорудами, а саме: одноповерхова будівля жилого будинку. Будівля, що підлягає реконструкції під медичний заклад має чіткий стрій фасадів з ознаками стилістики початку 20-го сторіччя. Будівля експлуатується, знаходиться в задовільному 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

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.

Лист
5

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 покритись 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 будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я розташована на вулиці Толстого Льва, 12 в м. Мукачеві.

6.1. Рішення та основні показники генерального плану.

Детальним планом території передбачена реконструкція житлової території під потреби громади, а саме:

- південна частина території - медичний заклад, що включає вхідну групу, адмінприміщення, приміщення персоналу, хол, складські приміщення.
- північна частина - благоустрій прилеглої території з тротуарним покриттям, партерним озелененням, вуличним освітленням, рекламним інфобоксом та в тому числі автомобільна парковка ємністю до 2 автомобілів. Парковка включає в себе 1 місце для паркування осіб з обмеженими можливостями та 1 паркомісце для електромобілів з можливістю швидкого заряджання. Автомобільна парковка знаходиться на відстані 10.00 м від громадської будівлі, що повністю відповідає вимогам ДБН Б.2.2-12:2019.

Крім того передбачено: зелені зони та насадження, технологічні майданчики, майданчики для розвороту спецтранспорту та висадки осіб з обмеженими можливостями, вуличне освітлення, майданчики для сміттєвих контейнерів, велосипедні стоянки, малі архітектурні форми та інформаційні вказівники.

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

Техніко-економічні показники
по генеральному плану наведені нижче:

- 1. Загальна площа ділянки (га): 0,0945.**
- 2. заклад охорони здоров'я** площа забудови (м.кв.): **512.00.**
- 3. Площа** проїздів, парковок, тротуарів, терас та мощення майданчиків: **433.00**
- 4. поверховість (поверхи.): 3.**
- 5. Кількість паркомісць** для автомобілів в тому числі **1** паркомісце для осіб з обмеженими можливостями: **2.**
- 6. Будівельний об'єм (м.куб): 3346.00**
- 7. Щільність забудови (%): 54,2.**

Ине. № подп	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ					Лист
					По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачеві Закарпатської області.					6
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

Схема розташування ділянки



2. МІСТОБУДІВНИЙ РОЗРАХУНОК

З ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИМИ ПОКАЗНИКАМИ земельної ділянки для **будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я** розташована на вулиці Толстого Льва, 12 в м. Мукачеві Закарпатської області.

2.1. Аналіз містобудівної ситуації та характеристика ділянки.

Проектована ділянка розташована в центральній частині м. Мукачева на вулиці Толстого Льва загальноміського значення, яка сполучає історичний центр міста з його периферійними районами. На території ділянки знаходяться адміністративні споруди та об'єкти господарського призначення, а саме: триповерхова будівля Міського Суду та Міської Прокуратури. Будівля експлуатується, знаходиться в занедбаному стані та підлягає реконструкції. З протилежного боку навпроти ділянки, знаходиться житловий квартал середньоповерхової забудови та будівля банківської установи Приватбанк. З півдня ділянка межує з приватною житловою забудовою. З заходу до ділянки прилягає громадський простір п'ятиповерхової багатоквартирної будівлі. Зі сходу ділянка обмежена вулицею Толстого Льва.

Проектована ділянка обмежена:

- З півночі – житловий квартал середньої поверховості.
- З півдня – приватна малоповерхова житлова забудова.
- З заходу – зона загального користування.
- Зі сходу – вулиця Толстого Льва.

Довкола ділянки переважає житлова та громадська забудова (згідно Схеми Зонування Території міста Мукачево дана територія відноситься до садибної житлової забудови Ж-1) та середньоповерхова житлова забудова (п'ятиповерхові будинки) більшість яких, за матеріалами історико-архітектурної інвентаризації відноситься до категорії фонових.

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

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ					Лист
По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачеві Закарпатської області.					7
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

Неподалік від ділянки, по вулиці Толстого Льва, знаходиться філія ПРИВАТБАНКУ, Мукачівський міськрайонний суд, приватна Адвокатура та Міська Прокуратура.

В межах земельної ділянки територія занедбана, засмічена. На даний момент ділянка не використовується раціонально. Ділянка частково забудована житловим будинком. Будівля, що підлягає реконструкції **під обслуговування будівель закладів охорони здоров'я** має чіткий стрій фасадів з ознаками стилістики початку 20-го сторіччя. Будівля експлуатується, знаходиться в занедбаному стані. Біля ділянки та безпосередньо по ділянці проходять існуючі мережі каналізації, водопроводу та електропостачання, що накладає певні обмеження по використанню території. Частина мереж передбачено перенести відповідно технічних умов, отриманих Замовником.

Рельєф ділянки рівний, без ухилів. Містобудівною документацією для даної території є Схеми Зонування Території міста Мукачево, розроблений ДІПМ «Діпромiсто» і затверджений Мукачівською міською радою. Згідно Схеми Зонування дана ділянка віднесена до зони **Ж-1**.

2.2. ОБГРУНТУВАННЯ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ, АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ.

Згідно кадастрового плану, площа земельної ділянки складає 0,0945 га.

З метою створення комфортного середовища проектом запропоновано провести реконструкцію існуючої житлової будівлі під заклад охорони здоров'я з розвинутою інфраструктурою та автомобільними парковками (2авто), а саме: основний корпус медичного закладу зі складом та допоміжними приміщеннями на першому рівні, офісними приміщеннями на другому рівні. Крім того на території передбачено влаштування газонів, альпінаріїв та партерних зелених насаджень типу райграс тощо.

Крім того передбачено встановлення ліхтарів вуличного освітлення та інформаційних вказівників. Будівлю передбачено розташовувати з відступом від червоної лінії, що розміщена на 5,5 метрів від проїзної частини. Завдяки цьому перед спорудою з'являється місце для декоративних насаджень, паркувальних місць та організації пішохідних доріжок. Детальним планом території передбачено утворення зручного простору з тупіковим проїздом та заїздом, який має розворотний майданчик розміром 12х8 метрів (згідно ДБН Б.2.2-12:2019).

Відповідно до «Правил використання і забудови території м. Мукачева» проектована територія не відноситься до історичної території міста та знаходиться в **зоні регулювання помірною режиму**. Земельна ділянка знаходиться в зоні **Ж-1** згідно плану зонування території міста, розробник «Діпромiсто») в зоні малоповерхової та середньої поверховості забудови.

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 проектового кварталу 2-5 поверхів.

Після вивчення містобудівної ситуації, існуючої містобудівної документації, основними обгрунтовуючими факторами розташування зони медичного закладу є:

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

-привабливість ділянки щодо розвитку громадсько-адміністративного фонду й відповідність переважаючій функції прилеглих територій;

-потенційно висока вартість нерухомості в даному районі міста;

Підп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Підп. и дата	Инв. № подл.	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.					Лист
										8
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

-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 дво-трьохповерхової забудови з влаштуванням пішохідно-транспортних зв'язків, автомобільною парковкою та озелененням території. Близкість торгових закладів, адміністративних, житлових будинків та магазину продовольчих товарів, 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. 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.

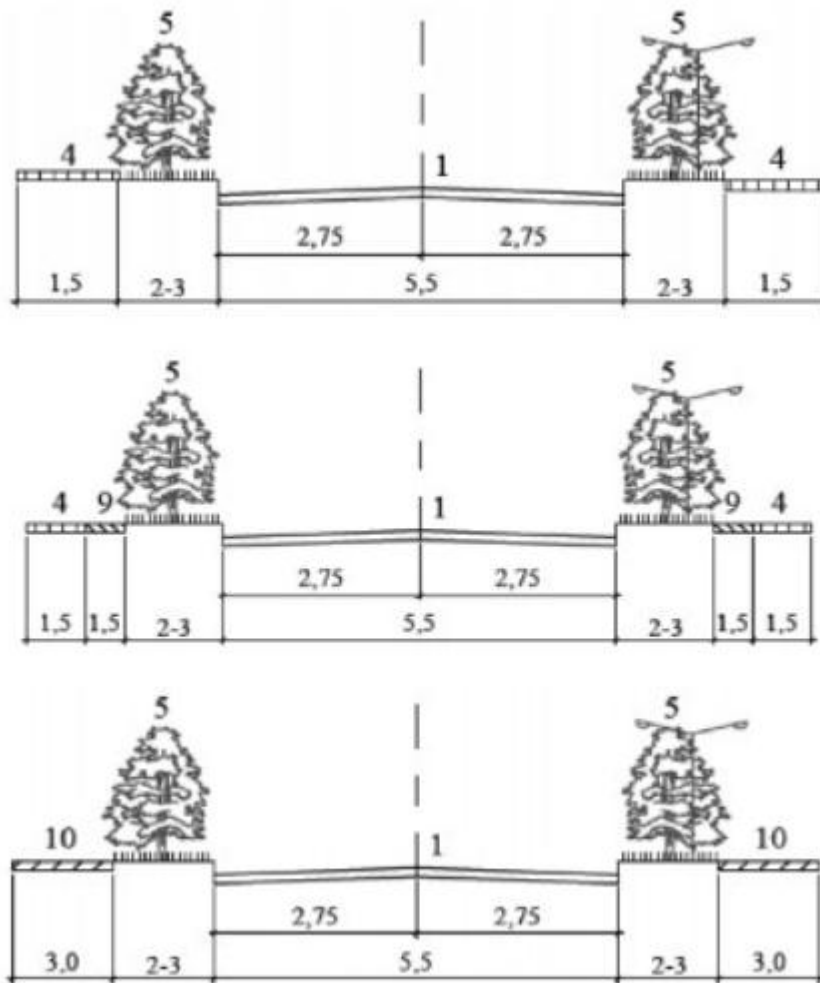
Ширини тротуарів житлових вулиць прийнято 1,5м згідно табл. 2.6. ДБН В.2.3-5-2001. Радіус з'єднання місцевих проїздів з проїзною частиною магістральних вулиць прийнято 12 м з улаштуванням бортового каменю заввишки не менше 15 см над покриттям проїзної частини.

Кількість і ширина смуг руху на основній проїзній частині вулиць і доріг з двостороннім рухом прийнято за розрахунками, але не менш наведених у ДБН В.2.3-5:2018.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.	Лист 9
----	------	----------	-------	------	--	-----------

Профілі вулиць та доріг



Техніко-економічні показники

по генеральному плану наведені нижче:

1. Загальна площа ділянки (га): **0,0945.**
2. заклад охорони здоров'я площа забудови (м.кв.): **512.00.**
3. Площа проїздів, парковок, тротуарів, терас та мощення майданчиків: **433.00**
4. поверховість (поверхи.): **3.**
5. Кількість паркомісць для автомобілів в тому числі 1 паркомісце для осіб з обмеженими можливостями: **2.**
6. Будівельний об'єм (м.куб): **3346.00**
7. Щільність забудови (%): **54,2.**

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

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.

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. Мукачеве згідно технічних умов, виданих відповідними службами. Принципи інженерного забезпечення пропонується вирішувати на подальших стадіях.


2.5. Висновки щодо стратегічно-екологічної оцінки.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку розроблений спеціалістами: Пересоляк В.Ю., Карабінюк М.М., Пересоляк Г.В., Яким В.В. (див. розділ CEO). На підставі проведеного аналізу та враховуючи розроблені і затверджені матеріали містобудівної документації Генеральний план м. Мукачево, План Зонування території (зонінг) м. Мукачево зроблено висновок, що детальний план території земельної ділянки з метою зміни цільового призначення земельної ділянки загальною площею 0,0945 га розташованої в м. Мукачево, вул. Толстого Льва, 12 та встановлення можливості розміщення на вказаній земельній ділянці будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги м. Мукачево відповідає державним та регіональним стратегічним документам, реалізація заходів планової діяльності не справляє значного негативного впливу на стан довкілля та здоров'я населення.

Відповідно до результатів CEO рекомендовано впроваджувати заходи з моніторингу впливу реалізації планової діяльності на довкілля (відповідно до ст.9 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

арх. Бакалов В.Р.



Инв. № подл	Подп. и дата		Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
					
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<p>ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ</p> <p>По вул. Толстого Льва, 12 в м. Мукачево Закарпатської області.</p>
					Лист 11

