



ТОВ. «СТАНА ЛТД»  
Архітектурна майстерня

Україна  
бул. Шевченка, 177 к.7  
м. Черкаси 18002  
моб. тел. 0(67) 783 22 08

ISO 9001: 2000  
Сертифікат:  
QSP-0041/03-06

---

Кваліфікаційний сертифікат архітектора –  
Серія АА №002675 від 08.02.2016 р.

Замовник: Звенигородська міська рада.

*Внесення змін до детального плану території  
земельної ділянки для будівництва торговельно –  
розважального центру по просп. Шевченка  
в м. Звенигородка Черкаської області.*

Том I

**21-08-00-ПЗ**

Директор

/Сорокін Р. І./

Головний архітектор  
проекту

/Сорокін Р. І./

м. Черкаси - 2021 р



**ТОВ. «СТАНА ЛТД»**  
**Архітектурна майстерня**

Україна  
бул. Шевченка, 177 к.7  
м. Черкаси 18002  
моб. тел. 0(67) 783 22 08

ISO 9001: 2000  
Сертифікат:  
QSP-0041/03-06

---

Кваліфікаційний сертифікат архітектора –  
Серія АА № 002675 від 08.02.2016 р.

**Внесення змін до детального плану території  
земельної ділянки для будівництва торговельно –  
розважального центру по просп. Шевченка  
в м. Звенигородка Черкаської області.**

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
(ДПТ)**

**Зам. 21-08**

## Зміст

Позначення	Найменування	Аркуш
<b>21-08-3</b>	<b>Зміст</b>	<b>2</b>
<b>21-08-СП</b>	<b>Склад проекту</b>	<b>3</b>
<b>21-08-ПД-</b>	<b>Підтвердження ГАПа. Відомість учасників проектування.</b>	<b>4</b>
<b>серія АА 002675</b>	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	<b>5</b>
	<b>І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА</b>	<b>6</b>
<b>21-08-ПЗ-1</b>	Перелік матеріалів та підстави для розробки ДПТ	<b>6</b>
<b>21-08-ПЗ-2</b>	Перелік графічних матеріалів ДПТ.	<b>6</b>
<b>21-08-ПЗ-3</b>	Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.	<b>6,7</b>
<b>21-08-ПЗ-4</b>	Оцінка існуючої ситуації, стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень території.	<b>7,8</b>
<b>21-08-ПЗ-5</b>	Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок, реконструкції, структура забудови, яка пропонується..	<b>8</b>
<b>21-08-ПЗ-6</b>	Характеристика видів використання території.	<b>8,9</b>
<b>21-08-ПЗ-7</b>	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, містобудівні умови та обмеження.	<b>9</b>
<b>21-08-ПЗ-7.1</b>	Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.	<b>10</b>
<b>21-08-ПЗ-8</b>	Основні принципи планувально – просторової організації території.	<b>10,11</b>
<b>21-08-ПЗ-9</b>	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів.	<b>11</b>
<b>21-08-ПЗ-10</b>	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, інженерні підготовки території, благоустроїв та озеленення.	<b>11,12</b>
<b>20-08-ПЗ-11</b>	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.	<b>12,13</b>
<b>21-08-ПЗ-12</b>	Стратегічна екологічна оцінка і містобудівні заходи щодо поліпшення охорони навколишнього природного середовища та реалізація змін детального плану території.	<b>13,14</b>
<b>21-08-ПЗ-13</b>	Заходи щодо етапів реалізації детального плану території.	<b>15</b>
<b>21-08-ПЗ-14</b>	Техніко-економічні показники	<b>15</b>
<b>21-08-ПЗ-15</b>	Порядок розгляду, погодження та затвердження ДПТ.	<b>15</b>
	<b>ІІ. ДОДАТКИ</b>	
	Лист направлення Звенигородської міської ради	
№16-30 від 26.11.2021р	Рішення Звенигородської міської ради про внесення змін до ДПТ земельної ділянки під торговельно - розважальний комплекс	
	Викопіювання з генерального плану міста М 1: 5000	
.	Завдання на розроблення ДПТ. Кадастровий план земельної ділянки	
№ 6801-3208/06 від 15.06.2020 р.	Лист Управління ДСНС щодо інженерно - технічних заходів цивільного захисту.	

Зам. Інв. №							ІІ. ДОДАТКИ						
							Лист направлення Звенигородської міської ради						
	№16-30 від 26.11.2021р						Рішення Звенигородської міської ради про внесення змін до ДПТ земельної ділянки під торговельно - розважальний комплекс						
							Викопіювання з генерального плану міста М 1: 5000						
	.						Завдання на розроблення ДПТ. Кадастровий план земельної ділянки						
Підп.і дата	№ 6801-3208/06 від 15.06.2020 р.						Лист Управління ДСНС щодо інженерно -технічних заходів цивільного захисту.						
Інв. № орг.							21-08-3						
	Зм.	Кільк.	Зак.	Недок	Підпис	Дата.	ЗМІСТ				Стадія	Аркуш	Аркушів
	ГАП		Сорокін								ЗМ	1	1
	Розробив		Усманова								ТОВ «СТАНА ЛТД» м. Черкаси		
	Н. контр.		Усманова										

СКЛАД ПРОЕКТУ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
I	21-08-ПЗ	Загальна пояснювальна записка (текстові матеріали ДПТ)	ТОВ «СТАНА ЛТД»
I		Прикладені матеріали	
I	21-08-ДПТ	Графічні матеріали детального плану території (ДПТ) ( <i>арк. № 1 ... 7</i> )	ТОВ «СТАНА ЛТД»

Зам. Інв. №

Підп. і дата

Інв. № ориг.

						21-08-3			
Зм.	Кільк.	Зак.	Нодок	Підп.	Дата.	СКЛАД ПРОЕКТУ	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Сорокін					СП	1	1
Розробив		Усманова					ТОВ «СТАНА ЛТД» м. Черкаси		
Н. контр.		Усманова							

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЧИННИХ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ БУДІВЕЛЬНИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту

/Сорокін Р. І./

Відомість учасників проектування.

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
ДПТ	ГАП	Сорокін Р.І	
	Гол. спец. архітектор	Усманова І.Ю.	
	Норм. контроль	Усманова І.Ю.	

Зам. Інв. №		Підп. і дата																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
-------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

## 1. Перелік матеріалів та підстави для розробки ДПТ.

Проект внесення змін до детального плану території земельної ділянки для будівництва торговельно – розважального центру по просп. Шевченка в м. Звенигородка Черкаської області, розроблений на підставі наступних документів:

- Рішення Звенигородської міської ради № 16-30 від 26.11.2021 р.;
- Лист - направлення Звенигородської міської ради;
- Топографо - геодезичний план в М 1:500, виконаний інженером - геодезистом Забіла М.П. в травні 2020 р.;
- Завдання на проектування; Кадастровий план земельної ділянки.
- Інформаційні умови для розділу інженерно – технічних заходів ( ІТЗ) цивільного захисту № 60801-32/06 від 15.06.2020 р..

Детальний план території розробляється з метою зміни цільового та функціонального призначення земельної ділянки, визначення всіх планувальних обмежень використання території, уточнення містобудівних умов та обмежень, попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території, організації транспортного і пішохідного руху, охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, комплексного благоустрою та озеленення, з врахуванням попередніх розробок ДПТ та внесених змін.

## 2. Перелік графічних матеріалів ДПТ.

## Аркуш 1

- Загальні дані;
- Схема розташування території у планувальній структурі міста.

## Аркыш 2

- Космічне знімання території у планувальній структурі міста.

### Аркуш 3

- Фрагмент генерального плану міста з «червоними лініями». М 1:2000 ( модель перспективного розвитку );

## Аркыш 4

- Фотофіксація території об'єкту;

## Аркыш 5

- План існуючого використання території та схема планувальних обмежень (опорний план) М 1:500. Поперечний профіль вулиці.

## Аркуш 6

- Проектний план з «червоними лініями» та схема організації руху транспорту і пішоходів в М 1:500;

Арк уш 7

- Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.

### 3. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.

Район забудови знаходиться в зоні помірно – континентального клімату і характеризується такими природно кліматичними показниками:

- |   |            |
|---|------------|
| - середньорічна температура повітря       | - + 7.9°C  |
| - абсолютний мінімум температури повітря  | - -32.3°C  |
| - абсолютний максимум температури повітря | - + 37.5°C |
| - нормативна зимова температура           | - 22°C     |

Зам. Інв. №

Підп. і дата

Інв. № ориг.

-

Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.

3. Стислий опис природних, соціально – економічних і містобудівних умов.

Район забудови знаходиться в зоні помірно – континентального клімату і характеризується такими природно кліматичними показниками:

- середньорічна температура повітря

- абсолютний мінімум температури повітря

- абсолютний максимум температури повітря

- нормативна зимова температура

- + 7.9°C

- -32.3°C

- + 37.5°C

- 22°C

						21-08-3	Аркуш.
							6
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підп.	Дата		

- середньорічна кількість опадів - 501 мм;
- товщина снігового покриву в середньому - 14.см
- середньорічна швидкість вітру - 3.5 м/сек.;
- максимальна глибина промерзання ґрунту - 121 см.
- домінуючий напрямок вітрів: північно – східний.
- безморозний період складає - 167 днів.
- рівень ґрунтових підземних вод – нижче 5.0м.

У відповідності з фізико – географічним районуванням проектна територія знаходиться в III (лісостеповій) кліматичній зоні. Згідно з архітектурно-будівельним кліматичним районуванням території, земельна ділянка знаходиться в 1-му північно західному районі України. Земельна ділянка вільна від забудови і знаходиться в існуючих межах міста.

Генеральним планом міста Звенигородка, розробленим в 2017 р., територію земельної ділянки, визначеної до розробки ДПТ, призначалось використовувати під багатоквартирну житлову та громадську забудов. В 2020 р. розробниками генерального плану міста були внесені корективи, згідно яких змінилась конфігурація і площа земельної ділянки прилеглої до території існуючої школи, в межах міста. Розробленими проектними пропозиціями ДПТ, з врахуванням внесених до генплану змін та рішень Звенигородської міської ради, заплановано використання східної частини земельної ділянки під будівництво зблокованих 2-х поверхових магазинів з офісами (на двох суміжних ділянках), а західної частини ділянки - під одноповерховий торговельно - офісний центр. В центральній частині земельної ділянки, визначеної кадастровим планом, як землі ТОВ «БРАТИ ЛИСОГОРИ» заплановано розміщення 4 -х поверхового торговельно – розважального центру.

Територія не належить до історико – культурних зон та природоохоронних територій. Містобудівна ситуація, що склалася на відведеній земельній ділянці, сприятлива для розміщення запланованих об'єктів при умові їх розміщення з врахуванням містобудівних, протипожежних та санітарних вимог. На території запланованої до будівництва земельної ділянки, інженерні мережі та комунікації- відсутні.

В межах «червоних ліній» вулиці Шевченка та по периметру суміжних ділянок проходять існуючі інженерні мережі: кільцевий водопровід, каналізація, підземні мережі зв'язку, газопровід середнього тиску, електрокабель та повітряні електромережі ВЛ-10 кВ, які підлягають збереженню. На період обстеження території визначеної під забудову земельної ділянки, встановлено, що вона тимчасово використовується під приватні городи.

#### **4. Оцінка існуючої ситуації, стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень території.**

Земельна ділянка для розміщення торговельно - розважального центру (ТРЦ), визначеною загальною площею 1,2 га, (землі ТОВ « БРАТИ ЛИСОГОРИ») розташована по просп. Шевченка, на виїзді з міста Звенигородка. На даний час запланована до забудови ділянка обмежена: зі сходу - двома суміжними земельними ділянками, площею по 0,6 га. кожна, із північного сходу - охоронною зоною ЛЕП-10 кВ. та існуючою садибною забудовою з городами; з північного заходу – земельною ділянкою, визначеною ДПТ та раніше відведеною під будівництво торговельно – офісного центру, який примикає до території школи. З південного сходу, всі визначені кадастровим планом земельні ділянки, - обмежені землею міської ради («червоні лінії») магістрального просп. Шевченка.

Враховуючи, соціально - економічні та містобудівні умови поетапної реалізації розробленого генерального плану міста, прийнято спільне рішення міськвиконкому та районного відділу архітектури, що дозволяє реальне використання даної земельної ділянки під будівництво запланованих об'єктів на найближчий період. Проектом ДПТ необхідно врахувати охоронні зони існуючих інженерних мереж та комунікацій, санітарно - захисні зони від існуючих будівель та споруд і особливості рельєфу.

Територія ділянки вільна від забудови.

Зам. Інв. №	<p>Шевченка, на виїзді з міста Звенигородка. На даний час запланована до забудови ділянка обмежена: зі сходу - двома суміжними земельними ділянками, площею по 0,6 га. кожна, із північного сходу - охоронною зоною ЛЕП-10 кВ. та існуючою садибною забудовою з городами; з північного заходу – земельною ділянкою, визначеною ДПТ та раніше відведеною під будівництво торговельно – офісного центру, який примикає до території школи. З південного сходу, всі визначені кадастровим планом земельні ділянки, - обмежені землею міської ради («червоні лінії») магістрального просп. Шевченка.</p> <p>Враховуючи, соціально - економічні та містобудівні умови поетапної реалізації розробленого генерального плану міста, прийнято спільне рішення міськвиконкому та районного відділу архітектури, що дозволяє реальне використання даної земельної ділянки під будівництво запланованих об'єктів на найближчий період. Проектом ДПТ необхідно врахувати охоронні зони існуючих інженерних мереж та комунікацій, санітарно - захисні зони від існуючих будівель та споруд і особливості рельєфу.</p> <p>Територія ділянки вільна від забудови.</p>					
Підп.і дата						
Інв. № ориг.						

						21-08-3	Аркуш.
							7
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підп.	Дата		

Торговельно - розважальний та торговельно - офісний центри будуть підключені до існуючих інженерних мереж: водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання.

Зелені насадження на території земельної ділянки - відсутні. Вздовж країв укосів магістральної автодороги висаджені окремі дерева. Проїзна частина автодороги вимощена асфальтобетоном, тротуари вздовж дороги - відсутні. Рельєф ділянки має пологий схил в північно - східному напрямку. Перепад відміток, в межах запланованої ДПТ земельної ділянки, складає до 9,0 м. Підтоплення території, зсувів, просядок, карстів – не спостерігається.

## **5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується.**

Територія запланованої земельної ділянки, згідно генерального плану міста, визначена, як зона житлової та громадської забудови. Попередньо розробленими проектними пропозиціями ДПТ встановлено, що функціональне зонування раніше сформованої житлової та громадської території в цілому зберігається. Проект внесення змін до ДПТ розробляється з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови земельної ділянки для нового будівництва торговельно - розважального центру (ТРЦ) в нових встановлених межах.

**Проект внесення змін до детального плану території для будівництва торговельно – розважального центру по просп. Шевченка в м. Звенигородка Черкаської області, розроблений на підставі наступних документів:** Рішення Звенигородської міської ради, завдання на проектування, генерального плану та плану зонування міста в М 1:5000, топографічної зйомки земельної ділянки в М 1:500, виконаної в травні 2020 року.

Відповідно до розробленого проекту землевідведення земельної ділянки, вона буде належати до категорії земель: - **землі житлової та громадської забудови.**

**Цільове призначення** земельної ділянки, виділеної під будівництво, згідно класифікації видів цільового призначення земель визначено: - **для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.**

Таким чином встановлено, що **функціональне призначення земельної ділянки, в цілому - зберігається, а цільове призначення частково змінюється.**

Проектом ДПТ встановлена **можливість будівництва запланованого ТРЦ, уточнення пропозицій генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови земельної ділянки з врахуванням існуючих нормативних і проектних обмежень.**

Внесенням змін до ДПТ передбачено збереження попередньо розроблених проектних рішень генерального плану та існуючої забудови, без зміни їх функціонального використання та збільшення містобудівного і техногенного навантаження на прилеглу територію.

Детальним планом території передбачено доцільну організацію руху автомобільного транспорту в межах існуючого перехрестя, підходів та під'їздів до обслуговуючих ТРЦ технологічних майданчиків. Заплановані тимчасові стоянки для легкових автомобілів.

## **6. Характеристика видів використання території.**

( житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна ).

За характеристикою видів використання територій, відведена земельна ділянка запланована під **громадську забудову**, що в цілому відповідає функціональному призначенню розробленого генерального плану міста та містобудівній документації по забудові прилеглих територій, розташованих в межах міста.

Територію, яка визначена для містобудівних потреб із запланованим затвердженням детального плану частини території м. Звенигородка та наступним уточненням положень проекту землеустрою щодо зміни назви цільового призначення земельної ділянки, рекомендується використовувати відповідно до існуючого цільового призначення.

Зам. Інв. №	Детальним планом території передбачено доцільну організацію руху автомобільного транспорту в межах існуючого перехрестя, підходів та під'їздів до обслуговуючих ТРЦ технологічних майданчиків. Заплановані тимчасові стоянки для легкових автомобілів.						
	<b>6. Характеристика видів використання території.</b> ( житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна ).						
Підп.і дата	За характеристикою видів використання території, відведена земельна ділянка запланована під <b>громадську забудову</b> , що в цілому відповідає функціональному призначенню розробленого генерального плану міста та містобудівній документації по забудові прилеглих територій, розташованих в межах міста.						
	Територію, яка визначена для містобудівних потреб із запланованим затвердженням детального плану частини території м. Звенигородка та наступним уточненням положень проекту землеустрою щодо зміни назви цільового призначення земельної ділянки, рекомендується використовувати відповідно до існуючого цільового призначення.						
Інв. № ориг.	<div>21-08-3</div>						Аркуш.
							8
	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підп.	Дата	



Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) визначає поділ земель на її окремі види, що характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями та типами забудови.

Визначений проектом код КВЦПЗ, згідно табл. 2, секція В 03, відповідає позиціям секції 03.08 (для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) та 03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.)

Згідно ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Склад та зміст плану зонування території, тобто (зонінг) доповнює і підрозділяє зони використання запланованих територій на наступні види:

- **Переважні види використання:** - будівництво основних об'єктів, (торговельно - розважальний центр та торговельно-офісний центр );
- **Супутні види використання:** - будівництво споруд та мереж інженерної інфраструктури;
- **Допустимі види використання:** - майданчики для сміттєзбірників, стоянки автотранспорту і велотранспорту. Використання території окремих зон та розміщення об'єктів здійснюється на стадії РП у відповідності до нормативних вимог ДБН.

## 7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території, містобудівні умови та обмеження.

Проект внесення змін до детального плану території для будівництва торговельно – розважального центру по просп. Шевченка в м. Звенигородка Черкаської області, розроблений на підставі наступних документів: генерального плану міста, Рішення міської ради, що передбачає зміну розміщення і конфігурації земельної ділянки та параметрів ТРЦ. Цільове призначення використання запланованої території, відповідний правовий режим і характер забудови громадських будівель та споруд - зберігається.

Аналізуючи наявну містобудівну документацію встановлено, що запланована до розробки ДПТ земельна ділянка не обмежена нормативними охоронними зонами, вільна від інженерних мереж та комунікацій і обмежена з боку магістральної вулиці- « червоною лінією» просп. Шевченка.

Проектом ДПТ надані пропозиції щодо використання території під будівництво торговельно - розважального центру та обслуговуючих будівель та споруд.. Враховані пропозиції суміжних замовників по встановленню та умовному поділу меж земельних ділянок та «червоних ліній», наданих міською архітектурою.

Ширина проспекту встановлена, згідно генплану - 45,0 м. Будівлю торговельно - розважального центру пропонується розмістити на відстані - 25.5 м від «червоної лінії» існуючої магістральної вулиці. Протипожежна відстань між будівлями торгово - офісного центру та ТРЦ встановлена - 20.0 м, а між ТРЦ та будівлею зблокованих магазинів з офісами, відповідно - 12.0м., що відповідає нормам ДБН Б .2.2-12:2019).

Режим забудови території встановлено у відповідності до призначення земельної ділянки, планувальних та технологічних вимог і враховує оптимально можливі параметри об'ємних та висотних характеристик будівлі.

При розробленні ДПТ враховані нормативні планувальні, протипожежні і санітарні вимоги, надані основні граничні показники для визначення містобудівних умов та обмежень, забезпечення транспортного обслуговування прилеглої забудови та основних проектних будівель, створення нормативних ухилів для стоку дощових і талих вод, максимальне збереження існуючого рельєфу та мінімальний обсяг земляних робіт.

Зам. Інв. №										
Підп. і дата										
Інв. № ориг.										

						21-08-3	Аркуш.
							9
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підп.	Дата		

## 7.1 Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Торговельно - розважальний центр по просп. Шевченка  
в м. Звенигородка Черкаської області.

( назва об'єкта будівництва):

Загальні дані.

1. Нове будівництво торговельно - розважального центру по просп. Шевченка в м. Звенигородка Черкаської області. (від будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки):

2. Звенигородська міська рада. (інформація про замовника).

3. Функціональне призначення земельної ділянки - для розміщення громадської забудови.

Цільове призначення - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та інших будівель громадської забудови. (відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні):

### Містобудівні умови та обмеження

1. Гранично допустима висота будівлі, – до 16.0 м,

Орієнтовно заплановані розміри основного блоку ТРЦ - 95,0 х 30,0 м. та приблокованої критої рампи - 15,0 х 9,0 м. Будівництво заплановано з підвальними приміщеннями.

(гранично допустима, висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови – 25,0% (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки).

3. Не нормується (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови)

4. Будівництво ТРЦ виконати з мінімальним відступом від «червоної лінії» просп. Шевченка – 25.5 м. Мінімальні відстані від запроєктованого об'єкту до існуючих мереж: повітряних електромереж – 110.0 м; газопроводу - 28.0м., водопроводу – 23.0 м, каналізації – 46.0 м, кабелів зв'язку- 24.0 м, що не перевищує нормативні вимоги. Пропозиції ДПТ передбачають встановлення режиму забудови земельної ділянки та проектно – організаційні заходи для вирішення планувальних обмежень подальшого розвитку прилеглої території. (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків і споруд)

5. Ширина просп. Шевченка в «червоних лініях» - 45.0 м. Встановлено планувальні обмеження окремих комунікаційних охоронних зон: - ВЛ-10 кВ – 10.0 м; ТП – 10,0 м, кабелів зв'язку та електрокабелів – 1.0 м; водопроводу та каналізації - 5.0м;

газопостачання середнього тиску – 4.0м. Зона санітарної охорони артезианської свердловини - 30.0 м. (планувальні обмеження /охоронні зони культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту та охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони/)

6. Земельна ділянка, в межах визначених проектних обмежень, вільна від забудови.

Існуючі інженерні мережі, в межах встановлених проектних обмежень ділянки – відсутні. При влаштуванні асфальтобетонного та бетонного покриття, прилеглих до існуючої проїзної частини під'їздів, пішохідних доріжок та елементів інженерної інфраструктури - передбачити заходи щодо їх відновлення.

## 8. Основні принципи планувально – просторової організації території.

До початку розроблення проекту ДПТ з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови земельної ділянки для наступного будівництва торговельно - розважального центру, проведено: візуальний огляд території, необхідні обміри, фотофіксацію та обстеження технічного стану існуючих інженерних комунікацій та прилеглих будівель.

Планувально – просторова організація забудови території та будівництво торговельно-розважального центру із обслуговуючими спорудами, під'їздами та технологічними площадками частково змінює функціональне і цільове призначення земельної ділянки, в межах та параметрах, встановлених раніше розробленим генпланом міста.

Зам. Інв. №																									
Підп.і дата																									
Інв. № ориг.																									
<p>проїзної частини під їздів, пішохідних доріжок та елементів інженерної інфраструктури - передбачити заходи щодо їх відновлення.</p> <p><b>8. Основні принципи планувально – просторової організації території.</b></p> <p>До початку розроблення проекту ДПТ з метою уточнення положень генерального плану, функціонального використання та параметрів забудови земельної ділянки для наступного будівництва торговельно - розважального центру, проведено: візуальний огляд території, необхідні обміри, фотофіксацію та обстеження технічного стану існуючих інженерних комунікацій та прилеглих будівель.</p> <p>Планувально – просторова організація забудови території та будівництво торговельно-розважального центру із обслуговуючими спорудами, під’їздами та технологічними площадками частково змінює функціональне і цільове призначення земельної ділянки, в межах та параметрах, встановлених раніше розробленим генпланом міста.</p>																									
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Зм.</td><td>Кільк.</td><td>Арк.</td><td>№доку</td><td>Підп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Зм.	Кільк.	Арк.	№доку	Підп.	Дата	<div>21-08-3</div>	<div>Аркуш.</div> <div>10</div>
Зм.	Кільк.	Арк.	№доку	Підп.	Дата																				

Принцип розташування будівлі ТРЦ на запланованій території обумовлений конфігурацією земельної ділянки, що визначена встановленими планувальними обмеженнями прилеглих ділянок та архітектурно - планувальними особливостями перспективної забудови.

Запланована будівля ТРЦ прямокутна в плані, 4-х поверхова з підвальними приміщеннями та прибудовою критої рампи. Будівля торговельно - офісного центру - одноповерхова, «Г» образної форми з торцевим входом. Головний підхід до запланованих об'єктів передбачений з боку дублюючого проїзду, вздовж головної магістралі - просп. Шевченка.

На межі з територією перспективної забудови ТРЦ передбачено спорудження трансформаторної підстанції, пожежних резервуарів, малих очисних споруд очистки поверхневих стоків та артезіанської свердловини. Проектом передбачено спільний заїзд на територію торговельних центрів з окремо розміщеними стоянками для легкового транспорту відвідувачів двох об'єктів та благо устроєм прилеглої території, згідно існуючих вимог ДБН.

Концепція забудови земельної ділянки та архітектурно – планувальні особливості об'єкту в цілому, будуть остаточно визначені містобудівними умовами та обмеженнями, що забезпечать єдине стильове вирішення об'єктів, з урахуванням сучасних будівельних та опоряджувальних матеріалів на наступних етапах розроблення робочої документації.

## 9. Вулично – дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів.

Вулично – дорожня мережа міста сформована, як єдина нерозривно взаємопов'язана з суміжними вулицями система, з урахуванням їх функціонального призначення, інтенсивності руху, функціонально - планувальної організації прилеглої території та її забудови у відповідності до генерального плану м. Звенигородка. Другорядні вулиці, що примикають до основної магістралі міста - проспекту Шевченка, належать до категорій вулиць місцевого значення, окрім відгалуження дороги в напрямку м. Ватутіне.

Розрахункові параметри всіх запланованих і існуючих вулиць прийняті з врахуванням вимог раціональної системи двостороннього транспортного, пішохідного та велосипедного руху. Основний проспект, до якого примикає визначена проектом земельна ділянка має ширину в «червоних лініях» – 45.0 м.

Поперечний профіль вулиці розроблено з врахуванням існуючого вимощення проїзної частини, руху транспорту, пішоходів та велосипедистів, виходячи із умов розміщення підземних комунікацій, озеленення, та необхідності зниження негативної дії транспорту на навколишнє середовище. Проектом передбачено один спільний заїзд, з дублюючого проїзду ,на територію торговельних центрів з розворотними та технологічними площадками. Напроти земельної ділянки торговельно - офісного центру, вздовж основної магістралі, передбачено **розміщення автобусної зупинки** громадського пасажирського транспорту. Найближча запланована зупинка буде знаходитися на відстані – 50.0м. від об'єкту.

## 10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж і споруд, інженерна підготовка території, благоустрій та озеленення.

Формування організації окремих структурних елементів території здійснюється у рамках загальної програми функціонально – територіальної та архітектурно –планувальної організації громадської та житлової забудови частини запланованої території визначеної ДПТ та існуючої прилеглої частини мікрорайону міста.

**Водопостачання** об'єкту, на проектний період, передбачено від існуючих мереж міста та запланованої резервної артсвердловини. **Каналізація** – в існуючі каналізаційні мережі, що проходить за межами ділянки, згідно ТУ. Для очистки території ділянки та відведення дощових і талих вод проектом передбачені заходи з інженерної підготовки самої території, вибіркове вертикальне планування, що частково змінює рельєф та організовує відведення поверхневих стоків з доріг, проїздів та площадок. Остаточний скид дощових стоків передбачений в понижену частину рельєфу де буде встановлена станція біологічної очистки типу « Біотал», що остаточно буде визначено розрахунками на стадії робочого проекту, згідно ДБН В. 2.5-75 та «Правил охорони поверхневих вод від забруднення».

Зам. Інв. №	інженерна підготовка території, благоустрій та озеленення																												
	Формування організації окремих структурних елементів території здійснюється у рамках загальної програми функціонально – територіальної та архітектурно –планувальної організації громадської та житлової забудови частини запланованої території визначеної ДПТ та існуючої прилеглої частини мікрорайону міста.																												
Підп.і дата	Водопостачання об'єкту, на проектний період, передбачено від існуючих мереж міста та запланованої резервної артсвердловини. Каналізація – в існуючі каналізаційні мережі, що проходить за межами ділянки, згідно ТУ. Для очистки території ділянки та відведення дощових і талих вод проектом передбачені заходи з інженерної підготовки самої території, вибіркове вертикальне планування, що частково змінює рельєф та організовує відведення поверхневих стоків з доріг, проїздів та площадок. Остаточний скид дощових стоків передбачений в понижену частину рельєфу де буде встановлена станція біологічної очистки типу « Біотал», що остаточно буде визначено розрахунками на стадії робочого проекту, згідно ДБН В. 2.5-75 та «Правил охорони поверхневих вод від забруднення».																												
Інв. № ориг.																													
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">21-08-3</td><td>Аркуш.</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11</td></tr><tr><td>Зм.</td><td>Кільк.</td><td>Арк.</td><td>Недок</td><td>Підп.</td><td>Дата</td><td></td><td></td></tr></table>													21-08-3	Аркуш.							11	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підп.	Дата		
						21-08-3	Аркуш.																						
							11																						
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підп.	Дата																								

**Електропостачання** - від існуючих електромереж і запланованої трансформаторної підстанції, згідно договору та ТУ РЕМ. **Теплопостачання** кожного з об'єктів – автономні дахові газові котельні. **Пожежогасіння** об'єкту передбачити, згідно виданих пожежінспекцією ТУ на стадії робочого проекту, з обов'язковим врахуванням існуючих поряд з об'єктом пожежних гідрантів на кільцевій водопровідній мережі просп. Шевченка та з врахуванням запланованих до будівництва пожежрезервуарів, об'ємом 2 x 100 м³.

Радіус обслуговування найближчого пожежного гідранту до - 150 м (біля існуючої школи).

Існуюча пожежна частини міста знаходиться в радіусі - 1.5 км.

Центральні вулиці міста та під'їзди до об'єкту забезпечені а/бетонним покриттям.

Заплановано двосторонній протипожежний під'їзд та розворотні площадки до кожної з окремих будівель об'єкту. Протипожежна відстань до сусідніх будівель та споруд - нормативна. Вздовж дублюючого проїзду розташовані тимчасові стоянки для легкового транспорту. Тротуари та підходи до об'єкту вимощуються плиткою.

Проектом необхідно передбачити максимальне збереження існуючого ландшафту та родючого шару ґрунту. Існуючі газони та зелені насадження максимально зберігаються.

## 11. Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.

Цивільний захист (ЦЗ) є важливою складовою загальнодержавних і оборонних заходів, що проводяться в мирний та воєнний час. Інженерно – технічні заходи цивільного захисту - це комплекс інженерно – технічних рішень, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій від них та небезпеки, що може виникнути під час воєнних (бойових) дій, або внаслідок таких дій, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій в «особливий період».

Згідно запиту замовника, на стадії розроблення ДПТ, до Управління ДСНС отримано лист від 15.06.2020 р. за № 6801-3208/06, щодо врахування інформації і визначення необхідності інженерно - технічних заходів цивільного захисту запланованого об'єкту з метою встановлення потенційно небезпечних оточуючих об'єктів та зон можливих природних і техногенних впливів, а також необхідності проектування ПРУ чи використання існуючих захисних споруд цивільного захисту.

Зазначена територія не знаходиться в межах впливу від міст віднесених до груп з цивільного захисту. Згідно з п. 5.3 ДБН В.1.2-4:2019 дана територія розміщується у зоні можливого сильного радіоактивного забруднення від окремо розташованого об'єкта, віднесеного до категорії з цивільного захисту «Особливої важливості».

Територія м. Звенигородка не підпадає у зону катастрофічного затоплення з утворенням хвиль прориву. На визначеній території відсутні зони зсуву, селів, карсту та лавин.

**Хімічно-небезпечний об'єкт** – ПАТ «Звенигородський сироробний комбінат» (реєстр. номер у Державному реєстрі потенційно – небезпечних об'єктів 01.71.2004.0001653)

- за адресою вул. Казачанська, 35а. У разі виникнення аварії з виливом небезпечних хімічних речовин (аміак) глибина зони можливого хімічного забруднення – 1.06 км.

Фактично ТРЦ знаходиться на відстані – 2.5 км від хімічно небезпечного об'єкту. .

**Об'єкт підвищеної безпеки 2-го класу** – АЗС «Центр» (реєстр. номер у Державному реєстрі – 71.3069319523.01.2) розташований за адресою: вул. Б. Хмельницького, 2. об'єкт ТРЦ знаходиться на відстані – 3.0 км.

На стадії ДПТ і робочого проекту будуть враховані технічні умови по інженерному захисту територій та споруд від можливого виникнення надзвичайних **ситуацій природного характеру**, що пов'язані з підтопленням і затопленням (відповідно до вимог ДБН В 1.2-2:2006).

До початку будівництва об'єкта необхідно провести обстеження місцевості **на наявність у ґрунті вибухонебезпечних предметів.**

Інв. № ориг.	Підп. і дата	Зам. Інв. №	<p>- за адресою вул. Казачанська, 55а. У разі виникнення аварії з виливом небезпечних хімічних речовин (аміак) глибина зони можливого хімічного забруднення – 1.06 км. Фактично ТРЦ знаходиться на відстані – 2.5 км від хімічно небезпечного об'єкту. .</p> <p><b>Об'єкт підвищеної безпеки 2-го класу</b> – АЗС «Центр» ( реєстр. номер у Державному реєстрі – 71.3069319523.01.2) розташований за адресою: вул. Б. Хмельницького, 2. об'єкт ТРЦ знаходиться на відстані – 3.0 км.</p> <p>На стадії ДПТ і робочого проекту будуть враховані технічні умови по інженерному захисту територій та споруд від можливого виникнення надзвичайних <b>ситуацій природного характеру</b>, що пов'язані з підтопленням і затопленням (відповідно до вимог ДБН В 1.2-2:2006).</p> <p>До початку будівництва об'єкта необхідно провести обстеження місцевості <b>на наявність у ґрунті вибухонебезпечних предметів.</b></p>																				
			<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Зм.</td><td>Кільк.</td><td>Арк.</td><td>Недоп.</td><td>Підп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Зм.	Кільк.	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	Недоп.	Підп.	Дата																		

21-08-3		Аркуш.
		12

Передбачити укриття населення відповідно до вимог статті 32 Кодексу цивільного захисту України, розділ 7 ДБН В.1.2-4-2019 у захисних спорудах цивільного захисту - протирадіаційних укриттях (спорудах подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційного укриття) з урахуванням ступені послаблення проникаючої радіації зовнішнього випромінювача  $K_z = 200$ , групою укриття П-5, з терміном приведення у готовність до прийому персоналу, який буде переховуватись- 12 годин.

Врахувати вимоги по організації оповіщення про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій та проведення евакуації населення у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру.

З метою забезпечення вимог з пожежної та техногенної безпеки проектом ДПТ передбачено: зовнішнє протипожежне водопостачання території об'єктів від існуючих водопровідних мереж та запроектованих протипожежних резервуарів.

Внутрішнє протипожежне водопостачання об'єктів буде визначено на стадії РП. Протипожежні відстані між будівлями визначені у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019. Відстань між ТРЦ та ТОЦ складає 20.0 м. Мінімальна відстань від торговельно - офісного центру (ТОЦ) до шкільної ділянки – 55.0 м, а до будівлі школи – 140.0 м. Відстань від найближчого житлового будинку до ТРЦ становить – 90.0м, від будівлі СТО на 3 пости до ТРЦ - 75.0 м. ( нормативна відстань – 15.0 м, що відповідає нормам, табл.. 10.1, п.3 ДБН).

Проектом ДПТ передбачено вільний двосторонній підїзд та розворотні майданчики з твердим покриттям для пожежних автомобілів та мотопомп.

Ширина доріг, проїздів та майданчиків – нормативна.

До початку будівництва об'єкту, відповідно до вимог постанови КМ України від 11.07.2002р. № 956, необхідно провести процедуру ідентифікації об'єкта та декларації його безпеки.

Влаштування приміщень «подвійного призначення» - ( ПРУ чи сховищ ), для вищеперерахованих заходів, будуть враховані при розробленні спеціального розділу робочої документації по плануванню підземного чи надземного простору і включають окремі приміщення соціально - побутового, виробничого і господарського призначення, що пристосовані до виникнення надзвичайних ситуацій. Заходи цивільного захисту людей, що потенційно можуть перебувати на запроектованому об'єкті, будуть виконані на стадії робочого проекту (РП), згідно окремого завдання.

Форма завдання на розроблення розділу інженерно – технічних заходів цивільного захисту, згідно з Додатку Б ДСТУ 8773:2018. Серед основних заходів по життєзабезпеченню населення необхідно передбачити наступні: - тимчасове розселення громадян, що потенційно можуть перебувати на території об'єктів у безпечні місця, організація харчування населення в зонах НС (надзвичайних ситуацій), забезпечення потерпілого населення товарами першої необхідності, забезпечення медичного та санітарно - епідеміологічного нагляду в місцях тимчасового розселення.

## 12. Стратегічна екологічна оцінка і містобудівні заходи щодо поліпшення охорони навколишнього природного середовища та реалізація змін детального плану території.

Стратегічна екологічна оцінка ( СЕО) - це новий інструмент реалізації екологічної політики, який базується на принципі запобігання негативних впливів на довкілля ще на стадії планування, що дозволяє виявляти та виправляти наслідки діяльності на стадії впровадження стратегічної ініціативи. Методологія проведення СЕО базується на основі законів «Про оцінку впливів на довкілля» та «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики на період до 2020 р.» Керуючись розділом IV « Визначення необхідності здійснення СЕО» і «Методичних рекомендацій із здійснення СЕО документів державного планування » - (ДДП), затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10. 08. 2018р. № 296, СЕО обов'язково проводиться для проектів документів державного планування - (ДДП).

Зам. Інв. №							21-08-3	Аркуш.
Підп. і дата							21-08-3	13
Інв. № орг.	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підп.	Дата	21-08-3	13

При виготовленні ДПТ процедура СЕО починається з визначення - чи підлягає даний документ державному плануванню. Таке рішення приймає, в даному випадку, районна державна адміністрація (РДА) - самостійно. Плануючи розроблення СЕО на стадії розроблення ДПТ районна державна адміністрація подає відповідну заяву та надає завдання на проектування. В заяві визначається об'єм СЕО, що обнародується на сайті РДА, з метою отримання зауважень та пропозицій громадськості, обласних державних органів охорони навколишнього середовища і охорони здоров'я. Термін громадського обговорення встановлює замовник - РДА.

Зібравши всі зауваження РДА готує звіт СЕО, який складається до затвердження ДПТ, з врахуванням змісту рівня деталізації і методів оцінки інформації, який визначений в статті 11 Закону про СЕО. Детальний план території міста, в даному випадку, відповідає вимогам критерію до якого законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля. ДПТ розробляється з метою уточнення параметрів забудови земельної ділянки для нового будівництва, аналізу ситуації, що склалася на даній території міста і передбачає комплекс мір щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

У відповідності до раніше розробленого та нового генплану міста дана територія призначалась під житлове та громадське будівництво.

Згідно з положеннями нормативних документів - ДБН В.2.2-12-2019, проекту оновленого генерального плану міста, по встановленій санітарній класифікації та у відповідності з Сан ПіН «Планування та забудова населених місць», ДСП 173-96, територія даного об'єкту не нормується по відношенню до житлової забудови.

Нормативні протипожежні та санітарні норми - зберігаються. Об'єкт знаходиться за межами існуючих охоронних зон, «червоних ліній» вулиць, окремих санітарних норм та меж територій, визначених кадастровими планами.

Створене техногенне середовище – це штучно запланована частина навколишнього середовища, яка складається з технічних і природних елементів і здійснюється виключно з дотриманням вимог комплексної оцінки території.

Будівництво об'єкту, згідно прийнятих проектних рішень, не спричинить негативного впливу на оточуючу, громадську і житлову забудову та інші елементи існуючого техногенного середовища. Будівництво торговельно - розважального центру не спричинить негативний вплив на регулювання мікроклімату і стан атмосферного повітря, окремі охоронні зони інженерних мереж, скидання поверхневих дощових вод і неочищених стоків, акустичний вплив на стан прилеглих територій і їх електромагнітне забруднення, тощо.

В багатофункціональному торговельно - розважальному центрі (ТРЦ) заплановані різноманітні види торгівлі – продовольчими, промисловими та спортивними товарами, кафе, ігroteки, боулінг, міні-кінотеатр, зал засідань тощо.

Погіршення стану здоров'я і захворюваності населення від запланованої діяльності об'єкту не передбачається. Відходи та будівельне сміття, що утворюються при будівництві, на договірних умовах, вивозяться на будівельні майданчики і використовуються для засипки котлованів. Злизові стічні води із земельної ділянки та покрівель будівель, за додержання санітарних норм утримання територій, додаткового навантаження на прилеглу територію не спричинить. Основним джерелом забруднення навколишнього середовища, в межах відведеної ділянки, потенційно є транзитний автомобільний транспорт. Серед заходів щодо покращення екологічного стану навколишнього середовища доцільно запланувати оснащення автомобілів ефективними системами і пристроями зниження викидів. В робочому проекті необхідно забезпечити максимально можливе озеленення ділянки, водовідведення дощових стоків і сучасний благоустрій території.

В робочому проекті запланованого об'єкту передбачити заходи, що забезпечують зменшення виділення шкідливих викидів в атмосферу, вплив на водні джерела та ґрунт, шляхом застосування найбільш досконалих технологій і дотримання санітарних нормативів.

Прийнятими в містобудівній документації - (ДПТ) проектними рішеннями наднормативних впливів на навколишнє середовище і неусувних втрат від проектованої діяльності - не передбачається.

Зам. Інв. №							Аркуш.
Підп. і дата							21-08-3
Інв. № ориг.	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підп.	Дата	14

### 13. Заходи щодо етапів реалізації детального плану території.

Нове будівництво торговельно – розважального центру по просп. Шевченка в м. Звенигородка Черкаської області, заплановане в дві черги. Реалізації проектних рішень детального плану території на першому етапі будівництва – (від 1 до 3 років) передбачає інженерну підготовку території, вертикальне планування, будівництво самого ТРЦ та комплексні заходи по вирішенню питань інженерного забезпечення.

На етапі (від 3 до 7 років) - необхідно реалізувати комплексний благоустрій території, під'їзди та автостоянки, озеленення, облаштування дитячого ігрового майданчика.

### 14. Техніко – економічні показники.

№ п/п	Найменування показників	Один. виміру	Кількість	Примітка
1	Територія в межах розробки проекту	га	3.6	в умовних межах розробки ДПТ
2	Загальна площа ділянки	га	1.2	В межах кадастрового плану
3	Площа забудови	м²	3000.0	в межах відводу
4	Площа покриття	м²	3650.0	так само
5	Площа озеленення	м²	5350.0-	- // -
6	Щільність забудови	%	25.0	
8	Ступінь вогнестійкості	-	II	
9	Клас наслідків (відповідальності)		СС2	
10	Гранично допустима висота будівлі	м	16.0	(орієнтовно)
11	Кількість працюючих	чол.	50	так само

ТЕП уточнювати при розробленні робочого проекту.

### 15. Порядок розгляду, погодження та затвердження детального плану території.

Після розгляду та схвалення, згідно зі статтею 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» ( далі – Закон ), даного проекту детального плану території на засіданні архітектурно - містобудівної ради при відділі містобудівної діяльності та містобудівного кадастру Департаменту будівництва Черкаської облдержадміністрації, замовник – виконком Звенигородської міської ради забезпечує проведення громадського обговорення в порядку, передбаченому статтею 21 Закону, та затвердженню постановою КМУ від 25.05.2011 р. за № 555. Після врахування, в установленому порядку, пропозицій і зауважень, висловлених під час громадського обговорення, та доопрацювання, в разі необхідності, проект підлягає розгляду і затвердженню сесією міської ради ( частина 8 статті 19 Закону та пункт 4.12 Порядку розроблення містобудівної документації, затвердженого наказом Мінрегіону України від 16.11.2011 р. № 290 із змінами, внесеними наказом від 20.05.2016 р. № 199. Детальний план території не підлягає експертизі. Режим використання території на період реалізації ДПТ є обов'язковим для врахування при розробленні землепорядної документації. Затверджений детальний план є підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки.

Зам. Інв. №							Аркуш.
Підп. і дата							21-08-3
Інв. № ориг.	Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підп.	Дата	15

ДОДАТКИ

Інв. № ориг.	Підп. і дата	Зам. Інв. №

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підп.	Дата

21-08-3
---------

Аркуш.
16