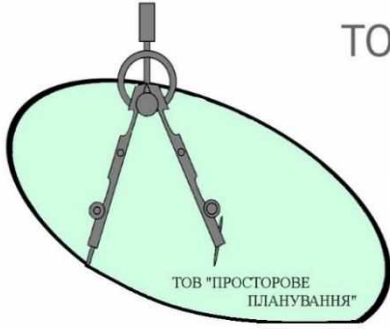


ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ"

21050, м. Вінниця, вул. Визволення, буд. 2, кімната 217, тел. (093) 766-82-76
IBAN UA 443510050000026002879119527, АТ «Укрсиббанк»,
Платник єдиного податку 3 за ставкою 5% без реєстрації ПДВ, ЄДРПОУ 44457006
e-mail: tovpp.vin@gmail.com

**Детальний план території, обмеженої вулицею
Проектною №16, межею земельної ділянки з
кадастровим номером 0510100000:01:059:0091,
Проектною вулицею №15 та південною притокою
річки Тяжилівка**



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ"

21050, м. Вінниця, вул. Визволення, буд. 2, кімната 217, тел. (093) 766-82-76
IBAN UA 443510050000026002879119527, АТ «Укрсиббанк»,
Платник єдиного податку 3 за ставкою 5% без реєстрації ПДВ, ЄДРПОУ 44457006
e-mail: tovpp.vin@gmail.com

**Детальний план території, обмеженої вулицею
Проектною №16, межею земельної ділянки з
кадастровим номером 0510100000:01:059:0091,
Проектною вулицею №15 та південною притокою
річки Тяжилівка**

Замовник: Департамент архітектури та містобудування ВМР

23-1345 – ДПТ

Директор

О.Г. Афанасьєв

Головний архітектор проекту

Г.С. Мальований

2.8	Підготовка та благоустрій території	15
2.8.1	Інженерна підготовка і захист території	15
2.8.2	Благоустрій території	15
2.8.3	Використання підземного простору	15
2.8.4	Поводження з відходами	15
3	ЧАСТИНА II Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі	16
4	ЧАСТИНА III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	19
4.1	Просторово-планувальна організація території	19
4.1.1	Ситуаційний план	19
4.1.2	Планувальний каркас та система розселення	21
4.2	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	21
4.3	Обмеження у використанні земельних ділянок	22
4.3.1	Проектні обмеження у використанні земельних ділянок	22
	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1 ...	23
	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1 ...	23
	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1 ...	23
4.3.2	Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	24
4.4	Функціональне зонування території детального планування	24
4.5	Забудова територій та господарська діяльність	34
4.5.1	Розміщення житлового фонду	34
4.5.2	Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	35
4.5.3	Розміщення виробничих об'єктів	35
4.5.4	Збереження традиційного середовища	35
4.6	Обслуговування населення	35
4.7	Транспортна мобільність та інфраструктура	36
4.7.1	Дорожньо-транспортна інфраструктура	36
4.7.2	Організація громадського транспорту	37
4.7.3	Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури ...	37
4.7.4	Організація паркувального простору	37
4.8	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	39

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №							Лист
			23-1345 – ДПТ.ПЗ						
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			2	

4.8.1	Водопостачання та водовідведення.....	39
4.8.2	Електропостачання.....	39
4.8.3	Газопостачання	40
4.8.4	Теплопостачання	40
4.8.5	Трубопровідний транспорт.....	40
4.8.6	Телекомунікаційні мережі та об'єкти	40
4.9	Інженерна підготовка та благоустрій території	40
4.9.1	Інженерна підготовка і захист території	40
4.9.2	Благоустрій території.....	41
4.9.3	Використання підземного простору	42
4.9.4	Поводження з відходами	42
4.10	Землеустрій та землекористування.....	42
4.10.1	Землевпорядні заходи перспективного використання земель.....	42
4.10.2	Формування земельних ділянок	42
4.10.3	Реєстрація земельних ділянок.....	43
4.11	План реалізації містобудівної документації.....	43
4.11.1	Перелік проектних рішень містобудівної документації	43
4.11.2	Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	43
4.11.3	Перелік відповідності містобудівної документації	43
4.11.4	Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування.....	43
4.11.5	Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	44
5	Основні техніко-економічні показники детального плану території	45
6	ДОДАТКИ.....	46

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №							Лист
			23-1345 – ДПТ.ПЗ						
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			3	

1 Вступ

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план території у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Детальний план території, обмеженої вулицею Проектною №16, межею земельної ділянки з кадастровим номером 0510100000:01:059:0091, Проектною вулицею №15 та південною притокою річки Тяжилівка» розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафт-ної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

4

- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.
- призначення, відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, аварійно-рятувальних підрозділах, фонді захисних споруд цивільного захисту, місць їх розташування;
- визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та природоохоронних територій та об'єктів, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження;
- формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, щодо території якої розроблено відповідну документацію;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Розроблення детального плану території виконане ТОВ «Просторове планування», відповідно до договору укладеного з Департаментом архітектури та містобудування ВМР, який виступає замовником містобудівної документації.

- Містобудівна документація виконана на підставі та згідно вимог:
- рішення міської ради від 26.08.2022 № 1181;

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

5

- актуалізованої картографічної основи у цифровій формі, виконаній у 2022 році, та відповідає державній системі координат УСК-2000. Вихідним масштабом форми картографічної основи для створення детального плану території є масштаб М 1: 1 000;
 - вихідних даних, наданих замовником;
 - нормативно-правових актів України у сфері містобудування та архітектури:
 1. ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
 2. Постанова КМУ «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації від 01.09.2021 р. №926.
 3. ДСТУ Б Б.1.1.-17 2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».
 4. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
 5. ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
 6. Наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.
 7. ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».
 - нормативно-правових актів, які регламентують діяльність органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, щодо розроблення, збереження, та тиражування містобудівної документації.
 - державних та громадських інтересів.
- При розробленні детального плану території використано матеріали:
- Генерального плану м. Вінниця затвердженого рішенням 28 сесії 6 скликання Вінницької міської ради від 01.02.20013р. № 1140.

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

6

- Плану зонування міста Вінниці затвердженого рішенням Вінницької міської ради від 04.07.2008р. № 2012, зі змінами, затвердженими рішенням міської ради від 28.05.2021 р. №451.

- Закону України «Про основи містобудування».
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
- Закон України «Про архітектурну діяльність».
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»
- Закон України «Про місцеве самоврядування».
- Водний кодекс України.
- Земельний кодекс України.
- Правила благоустрою міста.

Затверджена в чинному порядку дійсна містобудівна документація є обов'язковим документом для всіх організацій та установ, які здійснюють будівництво на даній території.

Склад і зміст детального плану території прийняті відповідно до Постанови КМУ «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації від 01.09.2021 р. №926 та ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
						23-1345 – ДПТ.ПЗ	
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		7

2 ЧАСТИНА І КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЙ

2.1 Комплексна оцінка території

Територія проектування, загальною площею 23,5 га розташована в східній частині міста Вінниця.

Природно-кліматичні умови

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» ділянка знаходиться в північно-західному районі (район І), згідно архітектурно-будівельному кліматичному районуванню території України, клімат помірно-континентальний, зі сніжною зимою і помірним літом.

- Середня температура повітря січня мінус $-5-8^{\circ}\text{C}$.
- Середня температура повітря липня $18-20^{\circ}\text{C}$.
- Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.
- Сейсмічність району до 6 балів.
- Кількість опадів за рік складає 6,0-710 мм.
- Снігове навантаження – 1350 Па.
- Річна сума сонячної радіації – 101 ккал/см²
- Середньорічна кількість опадів складає 460-520 мм.
- Максимальна швидкість вітру в січні – 5-6м/с
- Переважний напрям вітру протягом року:
 - в січні - північно-західний, західний;
 - липні – західний.

Інженерно-будівельні умови території

Рельєф ділянки помірний. Ухил території спрямований в північному напрямку. Перепад висот в межах території проектування складає орієнтовно 6,0 м в Балтійській системі висот і характеризується абсолютними відмітками від 272,00 м до 266,0 м. Територія, що розглядається, не затоплюється та не підтоплюється, заболоченість на території відсутня. В межах території присутні водні об'єкти.

Територія, що розглядається детальним планом обмежена:

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

8

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

- із півночі – притока річки Тяжилівка;
- із півдня – Вінницький індустріальний парк;
- із заходу – вул. Проектна 15, землі громадської забудови та транспортної інфраструктури;

- сходу – вул. Проектна 16, землі сільськогосподарського призначення.

Більша частина території, що розглядається, на даний час не використовується, представлена у вигляді зелених насаджень, чагарників. Південно східна частина території представлена у вигляді житлової садибної забудови та об'єктів виробничого призначення.

За матеріалами топографо-геодезичної зйомки в межах території проектування прокладені такі інженерні мережі:

- лінії електропередач потужністю 0,4 кВ (підземні та надземні);
- лінії електропередач потужністю 10 кВ (підземні та надземні);
- газопроводи низького тиску;
- лінії електрозв'язку.

2.2 Просторово-планувальна організація території

2.2.1 Ситуаційний план

Територія розроблення детального плану, площею 23,5 га розташована в східній частині м. Вінниці (див. рис.1).

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	9	

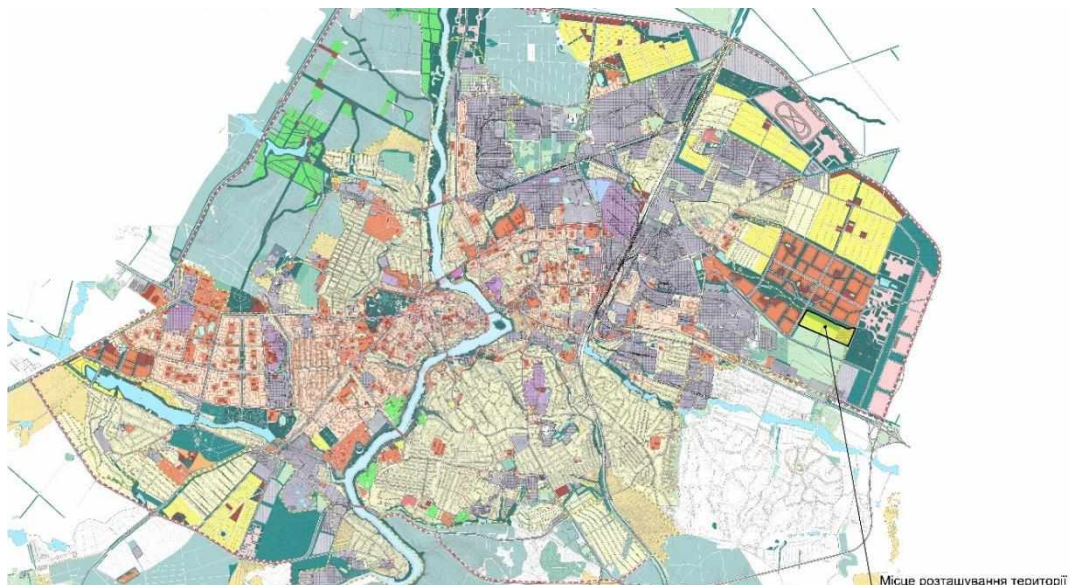


Рисунок 1 – Схема розташування території в системі планувальної структури населеного пункту

2.2.2 Планувальний каркас та система розселення

Більша частина території, що розглядається, на даний час не використовується, представлена у вигляді зелених насаджень, чагарників. Південно східна частина території представлена у вигляді житлової садибної забудови та об'єктів виробничого призначення.

Зазначена територія забезпечена транспортною доступністю. Територія має значний інвестиційний потенціал та перспективи розвитку, однак, потребує виконання реабілітаційних заходів з урбанізації, організації та надання додаткових функцій. Існують передумови для якісного перетворення даної території в функціонально наповнений промисловий об'єкт з забезпеченою транспортною та інженерною інфраструктурою.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2.3 Землеустрій та землекористування

2.3.1 Сучасне використання земель

2.3.2 Обмеження у використанні земельних ділянок

2.4 Забудова територій та господарська діяльність

2.4.1 Розміщення житлового фонду

Житловий фонд в межах території проектування представлений у вигляді житлової - садибної забудови:

- 1- но поверховий житловий будинок по вул. Немирівське шосе, 209, б.

2.4.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних рішень

В межах території відсутні комерційні об'єкти.

2.4.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах території присутні виробничі об'єкти V класу шкідливості.

2.4.4 Збереження традиційного середовища

В межах території відсутні об'єкти охорони пам'яток культурної спадщини.

2.5 Обслуговування населення

Обслуговування населення - визначає сучасний та перспективний стан мережі об'єктів надання адміністративних та соціальних послуг, а також вплив

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

відповідних об'єктів, розташованих за межами території розроблення містобудівної документації на місцевому рівні.

В межах території детального плану відсутні будівлі та споруди для обслуговування населення.

2.6 Транспортна мобільність та інфраструктура

2.6.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Транспортна доступність до території, що розглядається, забезпечується з вул. Немирівське шосе по вул. Проектна 16, що являються вулицями магістрального значення.

2.6.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Детальний план обмежений вул. Проектна 16, що забезпечує транспортне сполучення з аеропортом «Вінниця» та виїзд на вул. Черкаське шосе, яке в свою чергу є об'їзною дорогою м. Вінниця.

2.6.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Транспортне обслуговування території здійснюється по існуючим та проектним вулицям та проїздам. В межах території проектування проходить існуючі магістральні вулиці Проектна 16, Проектна 15 та Проектна 12, а.

Також на території присутні внутрішньо технічний проїзд.

Рух по території внутрішньо технічного проїзду передбачений легковим транспортом, спецтехнікою (пожежних машин, технікою для обслуговування інженерних мереж тощо).

Схему транспортної мобільності та інфраструктури див. арк. ДПТ-5, креслення поперечних профілів див. арк. ДПТ - 9.

2.6.4 Організація громадського транспорту

Громадський транспорт представлений у вигляді автобусів.

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2.6.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Зовнішні пішохідні та велосипедні зв'язки з територією проекту відсутні. Внутрішні пішохідні зв'язки представлені у вигляді внутрішньо технічних та дворових проїздів. Внутрішня велосипедна інфраструктура відсутня.

2.6.6 Організація паркувального простору

Зберігання легкових автомобілів передбачається відповідно до функціонального зонування території. Паркування здійснюється вздовж внутрішніх проїздів та на узбіччях.

2.7 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

2.7.1 Водопостачання та водовідведення

Джерелом водопостачання існуючої забудови є шахтні колодязі. В межах території розташовано 3 колодязі.

Найближча до території детального плану є 5-та державна пожежно-рятувальна частина по пров. Залізничний, ба. Відстань від пожежної частини до території детального плану складає орієнтовно 6,4 км, орієнтовний час прибуття пожежного автомобіля складає – 14 хв.

Пожежогасіння об'єктів на перспективу передбачається здійснювати від пожежних гідрантів, які необхідно встановити як на існуючій так і на проектній водопровідній мережі з діаметром трубопроводу 100 мм, її кільцюванням та дотриманням нормативного тиску води в ній. Пожежні гідранти (стояки) передбачаються вздовж вулиць та доріг на відстані не більше ніж 2,5 від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від будівель. Розміщення перспективних гідрантів на водопровідній мережі, для зовнішнього пожежогасіння будь-якої будівлі чи споруди, що обслуговується мережею, за умови прокладання рукава лінії, довжиною до 200 м за наявності пожежного автомобіля, обладнаного автотонасосом (100-150 м – за наявності пожежних автопомп), що визначена за ДБН

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

13

В.2.5-74:2013, по дорогах з твердим покриттям повинно забезпечуватись від одного гідранта – при витраті води до 15л/с.

2.7.2 Електропостачання

Розподіл електроенергії на території, що розглядається, здійснюється через трансформаторну підстанцію 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ) по кабельним та повітряним мережам 10кВ та 0,4кВ. Відповідно до Правил охорони електричних мереж охоронна зона ТП складає – 10 м.

2.7.3 Газопостачання

На даний час газопостачання здійснюється газопроводами низького тиску від ГРП до існуючих будівель.

Газопроводи низького тиску забезпечують побутові потреби, газ використовується для приготування їжі, опалення та гарячого водопостачання. Існуючі газові мережі низького тиску обслуговуються ПАТ «Вінницягаз».

2.7.4 Теплопостачання

Теплопостачання в межах території проектування відсутнє.

2.7.5 Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межах території проектування відсутній.

2.7.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території проектування прокладені кабельні лінії електрозв'язку. Відповідно до Правил охорони ліній електрозв'язку для підземних кабельних і повітряних ліній електрозв'язку - це смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від траси підземних кабелів або від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 2 метрів з кожного боку.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2.8 Підготовка та благоустрій території

2.8.1 Інженерна підготовка і захист території

Водовідведення поверхневих вод від будівель і споруд здійснюється на рослинний шар ґрунту, на ґрунтові та асфальтні проїзди.

Проїзди виконані з ґрунту та твердого асфальто-бетонного покриття. Інші площі зміцнюються рослинним шаром ґрунту з організацією трав'яного покрову, що запобігатиме ерозії ґрунту.

Схема інженерної підготовки і вертикального планування не може слугувати документом для проведення робіт, а є доповненням до архітектурно-планувальної організації земельної ділянки.

2.8.2 Благоустрій території

Благоустрій території відсутній.

2.8.3 Використання підземного простору

В даний час підземний простір території не використовується.

2.8.4 Поводження з відходами

Організація з вивезення відходів відбувається самостійно власниками земельних ділянок.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	23-1345 – ДПТ.ПЗ	

3 ЧАСТИНА II Модель розвитку територій детального планування у довгостроковій перспективі

При моделюванні розвитку території відбувається зважування соціальних, економічних та екологічних критеріїв, завдяки чому забезпечується гармонійний зв'язок на даній території часто суперечливих інтересів людини, виробництва і природи. Моделювання дозволяє досягти повної відповідності між потенційними можливостями простору та характером його використання; розкрити передумови і обмеження розвитку у часі і просторі різних видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найбільш ефективного використання природних і економічних ресурсів, охорони природного середовища і культурної спадщини. Необхідність такого моделювання полягає в тому, що необґрунтоване розташування певних об'єктів (виробничих, житлових, громадських, інженерно-транспортних) у протипоказаному для цього середовищі призводить до економічних, соціальних і екологічних втрат.

Таким чином, моделювання організації та розвитку території дозволяє обґрунтувати всю сукупність проектних, визначити найбільш раціональний розподіл території між різними функціями, види та інтенсивність господарської діяльності, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті стає можливим прогнозувати не тільки просторову організацію, але й профіль та масштаби розвитку виробничого, соціального та рекреаційного комплексу територіальної громади.

Результатом моделювання організації території є її функціональне зонування, конструювання її планувальної структури, яка складається з точково-вузлових (планувальні центри), лінійних (планувальні осі) та площинних (планувальні зони) елементів. Ці елементи поділяються на головні і другорядні, природно-ландшафтні (ріки, узбережжя морів, родовища корисних копалин, гори,

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

ліси) та штучні (населені пункти, крупні виробничі об'єкти, магістральні мережі і споруди інженерно-транспортної інфраструктури). Планувальні осі та планувальні центри формують опорний каркас території і є головними полями тяжіння майбутніх інвестицій. Кожний з елементів опорного каркасу має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Моделювання перспективної планувальної організації території доцільно здійснювати в кілька етапів:

перший — виявлення існуючого стану організації території, її недоліків і проблем;

другий — ретроспективний аналіз формування цієї організації, виявлення головних тенденцій такого формування, ступеня їх прогресивності;

третій — вивчення прогностичної інформації, необхідної для удосконалення організації території (демографічний прогноз, тенденції виробничого розвитку, оцінка соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи локалізації можливих об'єктів будівництва та ін.);

четвертий — оцінка обмежень (природних і антропогенних);

п'ятий — існуючий і прогностичний стан організації території більш крупної територіальної системи (району, області), до якої входить територіальна громада;

шостий — прогноз розвитку окремих елементів організації території;

сьомий — ув'язка результатів попередніх етапів і розробка загальної концепції організації території.

Таким чином, вирішення завдань планувальної організації території дозволяє сконструювати цільову модель розвитку відповідної просторової системи, яка не прив'язана до конкретних часових рубежів і є відносно стабільною основою містобудівних вирішень. Моделювання територіальної організації дозволяє визначити послідовні етапи реалізації цієї моделі у часі і просторі. Кількість і тривалість цих етапів повинні обґрунтовуватись шляхом виявлення кри-

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

тичних точок розвитку території, коли цей розвиток наштовхується на необхідність складного перетворення територіальної структури з великими капітальними витратами.

Інв. № ори..	Підпис і дата					Зам. інв. №
						23-1345 – ДПТ.ПЗ
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Лист
						18

4 ЧАСТИНА III ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1 Просторово-планувальна організація території

4.1.1 Ситуаційний план

Відповідно до чинного генерального плану м. Вінниці (див. рисунок 2) території які входять в межі розроблення детального плану за наданою інформацією Департаментом архітектури та містобудування відносяться до наступних видів:

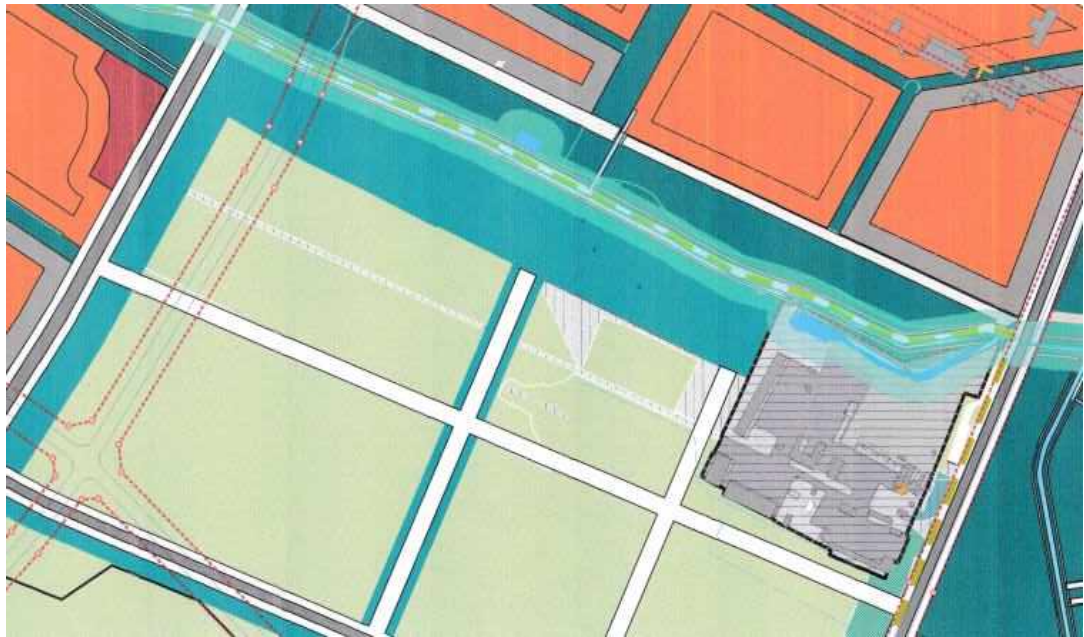


Рисунок 2 – Витяг з генерального плану

Відповідно до плану зонування міста Вінниці (див. рисунок 3) території які входять в межі розроблення детального плану за наданою інформацією Департаментом архітектури та містобудування відносяться до наступних зон:

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  - територія спеціальних зелених насаджень
-  - територія громадських центрів (проектна)
-  - територія складів та баз
-  - територія промисловості (резервна)
-  - зелені насадження
-  - територія багатоповерхової забудови (проектна)
-  - магістральні шляхи
-  - межа міста не діюча

Генеральний план м. Вінниці, затверджений рішенням Вінницької міської ради від 23.11.2007р. №1498, зі змінами, затвердженими рішенням Вінницької міської ради від 01.02.2013р. №1140

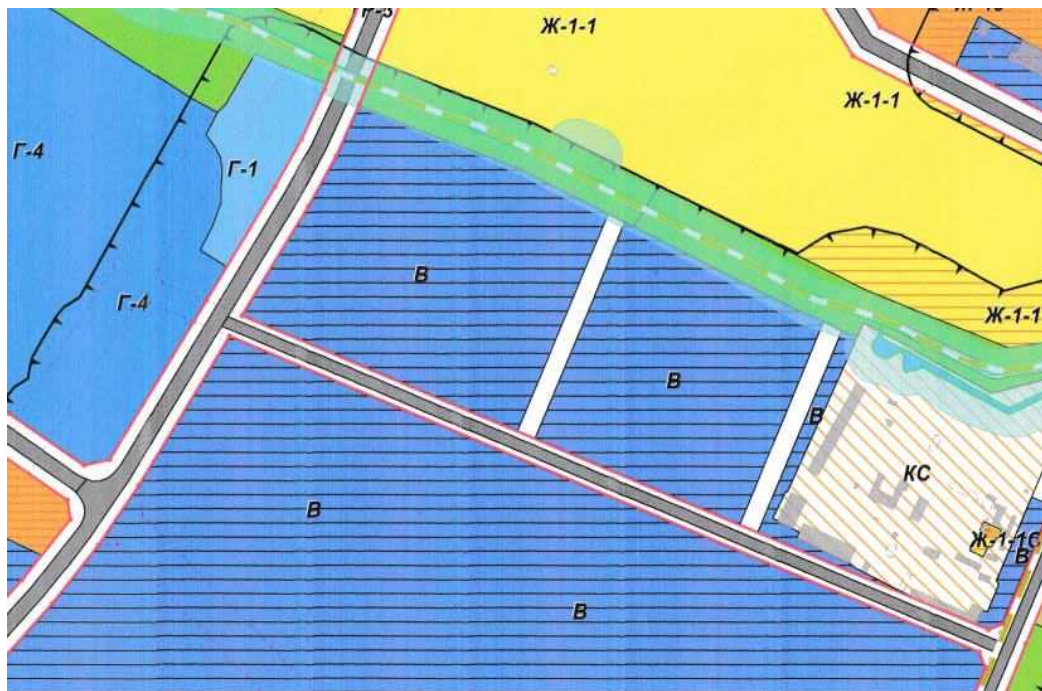


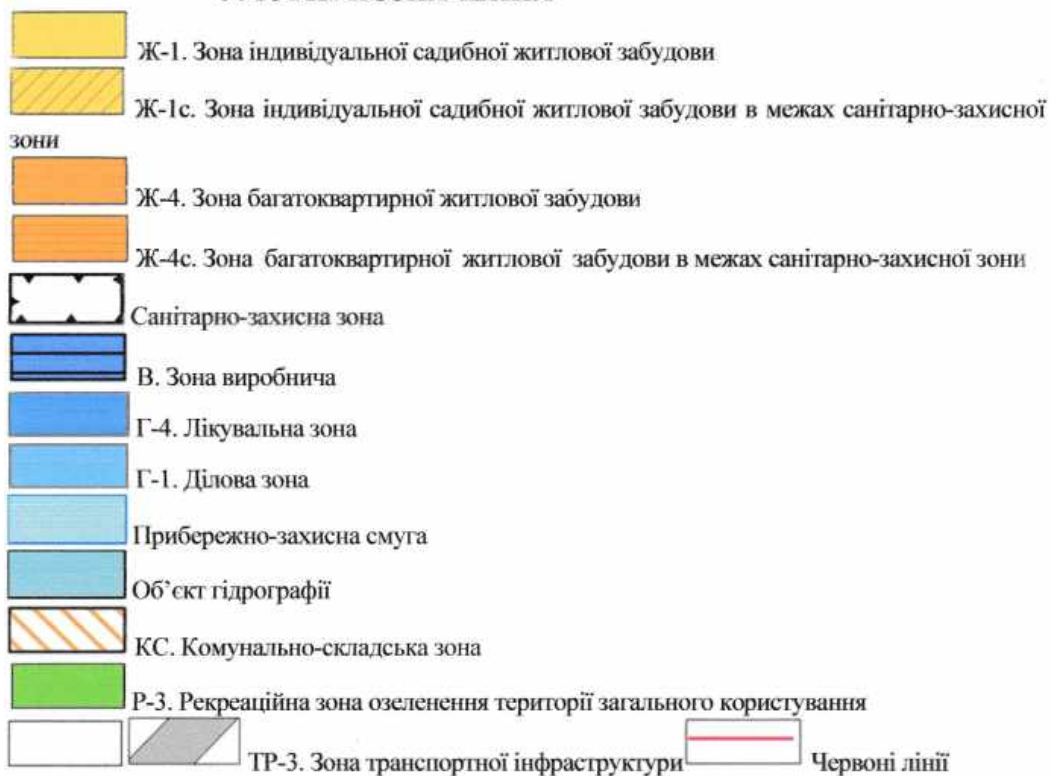
Рисунок 3 – Витяг з плану зонування

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

23-1345 – ДПТ.ПЗ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



План зонування м. Вінниці затверджено Рішенням міської ради від 28.05.2021р. №451

4.1.2 Планувальний каркас та система розселення

Територія проектування розташована в східній частині м. Вінниця. Проектними рішенням детального плану передбачається створення виробничих територій.

Планувальна структура формується з урахуванням компактного розвитку шляхом підвищення інтенсивності використання території з урахуванням неоднорідності функціональних якостей території.

4.2 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

В межах території проектування знаходиться притока річки Тяжилівка. Водний об'єкт обмежується прибережно-захисною смугою – 25м.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів - 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів - 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.

4.3 Обмеження у використанні земельних ділянок

4.3.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

На території детального планування знаходяться зони виробничих та транспортних об'єктів. Територія може зазнати впливу шкідливих викидів від підприємств.

Перелік об'єктів інженерної інфраструктури

Найменування об'єкта	Нормативна (згідно стану використання на час початку розроблення ДПТ) СЗЗ, або охоронна зона(м)	Власник/ користувач/ орендар
Трансформаторна підстанція	3 м	Комунальна власність
Трансформаторна підстанція	10 м	Комунальна власність
Станція очищення поверхнево стічних вод	3 м	Комунальна власність
Станція очищення стічних вод виробничої каналізації	3 м	Комунальна власність
Каналізаційна насосна станція	15 м	Комунальна власність

Нормативні планувальні обмеження для існуючих об'єктів комунального господарства, інженерних мереж, що мають вплив на територію

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

22

Назва об'єкту	Нормативна СЗЗ/ОЗ, (м)	Посилання на нормативний документ
Кабельні лінії електропередачі 10 кВ	-/1,0	Постанова КМУ № 209 від 04.03.1997р. «Правила охорони електричних мереж»
Кабельні лінії електропередачі 0,4 кВ	-/1,0	Постанова КМУ № 209 від 04.03.1997р. «Правила охорони електричних мереж»
Повітряна лінія електропередач 10кВ	10 м	Постанова КМУ № 209 від 04.03.1997р. «Правила охорони електричних мереж»
Повітряна лінія електропередач 0,4кВ	2 м	Постанова КМУ № 209 від 04.03.1997р. «Правила охорони електричних мереж»

Нормативні планувальні обмеження для існуючих об'єктів систем водопостачання, що мають вплив на територію

Назва об'єкту	Нормативна ЗСО/ОЗ, (м)	Посилання на нормативний документ
Мережа господарсько-питного водопроводу	5,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1
Мережа технічного водопроводу	5,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1.
Самопливна каналізаційна мережа	3,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1.
Напірна каналізаційна система	5,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1.

Нормативні планувальні обмеження для існуючих об'єктів систем газопостачання, що мають вплив на територію

Назва об'єкту	Нормативна ЗСО/ОЗ, (м)	Посилання на нормативний документ
Газопровід низького тиску	2,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Додаток И.1

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

23

Відомості про обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

4.3.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Встановлені обмеження у використанні земель - інформація щодо обмежень у використанні земель, які встановлюються комплексним планом, а також щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

Відомості про встановлені комплексним планом обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

На територію детального плану комплексний план не розроблявся. Обмеження на даній території встановлені відповідно до Генерального плану м. Вінниці, санітарних норм і правил, державних будівельних норм та чинного законодавства.

4.4 Функціональне зонування території детального планування

Дана таблиця відповідає призначенню земельних ділянок детального плану території та створена згідно Постанови Кабінету Міністрів від 28 липня 2023р.

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	23-1345 – ДПТ.ПЗ	

№106 Додатку 59, Додатку 60 та Додатку 3 Постанови кабінету міністрів від 1 липня 2022р. №747.

40301.0 Зелені насадження загального користування		
Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	04.04	-
	04.05	-
	04.06	-
	04.07	-
	04.10	-
	05.01	-
	07.08	-
	08.01	-
Супутні види		
11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)	11.04	-
	13.01	-
	13.03	-
	14.02	-
40302.0 Зелені насадження спеціального призначення		
Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
04.10; 05.01; 08.01; 11.07; 14.05	04.10	-
	05.01	-
	08.01	-
	11.07	-
	14.05	-
Супутні види		
11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)	11.04	Місцеві трубопроводи для транспортування газу; Споруди допоміжні місцевих газорозподільних систем; Місцеві водопровідні мережі; Місцеві теплові мережі; Місцеві мережі для транспортування пари та стисненого повітря; Водяні свердловини, колодязі,

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

25

		бювети; Водонапірні башти, фонтани; Місцеві каналізаційні та водостічні мережі; Колектори каналізаційні
	13.01	Лінії та вузли магістрального телефонного зв'язку; Релейні системи телебачення та магістральні кабельні мережі; Споруди та системи радіозв'язку; Споруди телекомунікацій інші
	13.03	-
	14.02	Трансформаторні станції та підстанції місцевих електромереж

40400.0 Поверхневі води /водні об'єкти

Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	04.01	Туристичні бази та гірські притулки; Польові дороги
	04.02	Туристичні бази та гірські притулки
	04.03	-
	04.04	-
	04.05	-
	04.06	-
	04.07	-
	04.08	-
	04.09	-
	04.10	-
	04.11	Туристичні бази та гірські притулки
	08.01	-
	10.01	Польові дороги
10.14	-	
Супутні види		
-	-	-

20100.0 Території промислових підприємств

Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
03.12; 07.08; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06	03.12	-
	07.08	-

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

26

	08.01	Пам'ятки історії та архітектури; Археологічні розкопки, руїни та історичні місця, що охороняються державою
	10.10	Дамби для зрошення і регулювання водних потоків; Дамби, загати та інші водозахисні насипні споруди; Нафтопроводи магістральні; Газопроводи магістральні; Конденсаторпроводи та продуктопроводи магістральні; Споруди зв'язку на магістральних нафто- та газопроводах; Споруди для магістрального трубопровідного транспорту інші
	11.04	Адміністративно-побутові будівлі промислових підприємств; Дороги для технологічного автотранспорту промислових підприємств; Залізничні колії промислових підприємств; Місцеві трубопроводи для транспортування газу; Споруди допоміжні місцевих газорозподільних систем; Місцеві водопровідні мережі; Місцеві теплові мережі; Місцеві мережі для транспортування пари та стисненого повітря; Водяні свердловини, колодязі, бювети; Водонапірні башти, фонтани; Місцеві каналізаційні та водостічні мережі; Колектори каналізаційні; Споруди підприємств зі спалювання відходів; Споруди по знешкодженню та захороненню шкідливих промислових відходів
	11.07	-
	13.01	Лінії та вузли магістрального телефонного зв'язку; Релейні системи телебачення та магістральні кабельні мережі; Споруди та системи радіозв'язку; Споруди телекомунікацій інші
	13.03	-
	13.05	-

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

27

	14.01	Нафтопроводи магістральні; Газопроводи магістральні; Конденсатопроводи та продуктопроводи магістральні; Споруди зв'язку на магістральних нафто- та газопроводах; Споруди для магістрального трубопровідного транспорту інші; Лінії електричні розподільні середньої напруги; Трансформаторні станції та підстанції магістральних ліній електропередачі; Електростанції гідравлічні та гідроаккумуляційні; Електростанції теплові; Електростанції атомні; Електростанції на нетрадиційних джерелах енергії; Споруди підприємств зі спалювання відходів; Споруди підприємств електро- та теплоенергетики інші
	14.02	Нафтопроводи магістральні; Газопроводи магістральні; Конденсатопроводи та продуктопроводи магістральні; Споруди зв'язку на магістральних нафто- та газопроводах; Споруди для магістрального трубопровідного транспорту інші; Магістральні лінії електропередачі кабельні — КЛЕП високої напруги; Магістральні лінії електропередачі повітряні — ЛЕП високої напруги; Лінії електричні розподільні середньої напруги; Трансформаторні станції та підстанції магістральних ліній електропередачі; Трансформаторні станції та підстанції місцевих електромереж; Електростанції гідравлічні та гідроаккумуляційні; Електростанції теплові; Електростанції атомні; Споруди підприємств електро- та теплоенергетики інші
	14.06	-
Супутні види		
03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02	03.07	Торгові центри, універмаги, магазини; Бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

03.08	Їдальні, кафе, закуочні тощо
03.14	-
04.10	-
05.01	-
11.04	Адміністративно-побутові будівлі промислових підприємств; Дороги для технологічного автотранспорту промислових підприємств; Залізничні колії промислових підприємств; Місцеві трубопроводи для транспортування газу; Споруди до-поміжні місцевих газорозподільних систем; Місцеві водопровідні мережі; Місцеві теплові мережі; Місцеві мережі для транспортування пари та стисненого повітря; Водяні свердловини, колодязі, бювети; Водонапірні башти, фонтани; Місцеві каналізаційні та водостічні мережі; Колектори каналізаційні; Споруди підприємств зі спалювання відходів; Споруди по знешкодженню та захороненню шкідливих промислових відходів
12.13	-
13.01	Лінії та вузли магістрального телефонного зв'язку; Релейні системи телебачення та магістральні кабельні мережі; Споруди та системи радіозв'язку; Споруди телекомунікацій інші
13.02	-
13.03	-
14.02	Нафтопроводи магістральні; Газопроводи магістральні; Конденсатопроводи та продуктопроводи магістральні; Споруди зв'язку на магістральних нафто- та газопроводах; Споруди для магістрального трубопровідного транспорту інші; Магістральні лінії електропередачі кабельні — КЛЕП високої напруги; Магістральні лінії електропередачі повітряні — ЛЕП високої напруги; Лінії

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

29

		електричні розподільні середньої напруги; Трансформаторні ста-нції та підстанції магістральних ліній еле-ктропередачі; Трансформаторні станції та підстанції місцевих електромереж; Елек-трос-танції гідравлічні та гідроаккумуляційні; Електростанції теплові; Електрос-танції атомні; Споруди підприємств електро- та теплоенергетики інші
--	--	--

20500.0 Території інженерно-комунальної забудови

Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
08.01; 10.10; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06	08.01	Їдальні, кафе, закусочні тощо; Пам'ятки історії та архітектури; Археологічні розкопки, руїни та історичні місця, що охороняються державою
	10.10	Дамби, загати та інші водозахисні насипні споруди; Споруди зв'язку та обслуговування на магістральних водопроводах
	14.01	Споруди зв'язку та обслуговування на магістральних водопроводах
	14.02	Споруди зв'язку та обслуговування на магістральних водопроводах
	14.05	-
	14.06	-
Супутні види		
03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05	03.14	Будівлі міліцейських та пожежних служб
	04.10	-
	05.10	-
	11.07	-
	12.13	-
	14.05	-

20606.0 Території вулиць та доріг

Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
08.01; 12.13	08.01	Їдальні, кафе, закусочні тощо; Пам'ятки історії та архітектури; Археологічні розкопки,

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

30

		руїни та історичні місця, що охороняються державою
	12.13	-
Супутні види		
04.10; 07.08; 11.07	04.10	-
	07.08	-
	11.07	-
10102.0 Територія житлової садибної забудови		
Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
02.01; 08.01	02.01	Будинки одноквартирні масової забудови; Котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності; Будинки садибного типу
	08.01	Їдальні, кафе, закусочні тощо; Пам'ятки історії та архітектури; Археологічні розкопки, руїни та історичні місця, що охороняються державою
Супутні види		
02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглій території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)	02.05	Гаражі наземні
	02.06	Гаражі наземні
	02.09	Стоянки автомобільні криті
	02.12	-
	03.02	Їдальні, кафе, закусочні тощо; Музеї та художні галереї; Будівлі шкіл та інших середніх навчальних закладів; Будівлі професійно-технічних навчальних закладів; Будівлі дошкільних та позашкільних навчальних закладів; Будівлі спеціальних навчальних закладів для дітей з фізичними або розумовими вадами; Будівлі освітніх та науково-дослідних закладів інші; Зали гімнастичні, баскетбольні, волейбольні, тенісні тощо; Басейни криті для плавання; Хокейні та льодові стадіони криті; Манежі легкоатлетичні; Зали спортивні інші; Стадіони та майданчики для занять спортом на відкритому повітрі

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

	03.03	Їдальні, кафе, закуочні тощо; Будівлі закладів з фахової перепідготовки
	03.05	Зали гімнастичні, баскетбольні, волейбольні, тенісні тощо; Басейни криті для плавання; Хокейні та льодові стадіони криті; Манежі легкоатлетичні
	03.06	Будинки одноквартирні масової забудови; Котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності; Будинки садибного типу; Будинки двоквартирні масової забудови; Котеджі та будинки двоквартирні підвищеної комфортності
	03.07	Торгові центри, універмаги, магазини
	03.08	Ресторани та бари; Їдальні, кафе, закуочні тощо
	03.12	-
	03.13	Будівлі лазень та пралень
	03.14	Будівлі міліцейських та пожежних служб
	04.10	-
	05.01	-
	07.02	Зали гімнастичні, баскетбольні, волейбольні, тенісні тощо; Басейни криті для плавання; Хокейні та льодові стадіони криті; Манежі легкоатлетичні; Зали спортивні інші; Стадіони та майданчики для занять спортом на відкритому повітрі
	07.08	-
	11.04	Місцеві трубопроводи для транспортування газу; Споруди допоміжні місцевих газорозподільних систем; Місцеві водопровідні мережі; Місцеві теплові мережі; Місцеві мережі для транспортування пари та стисненого повітря; Водяні свердловини, колодязі, бювети; Водонапірні башти, фонтани; Місцеві каналізаційні та водостічні мережі; Колектори каналізаційні

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

32

	13.01	Лінії та вузли магістрального телефонного зв'язку; Релейні системи телебачення та магістральні кабельні мережі; Споруди та системи радіозв'язку; Споруди телекомунікацій інші
	13.02	-
	13.03	-
	14.02	Трансформаторні станції та підстанції місцевих електромереж

20604.0 Території автостоянок і гаражів

Переважні види	№	Назва коду будівель та споруд, що дозволяється розміщувати
08.01; 02.05; 02.06; 02.09; 12.04	08.01	Їдальні, кафе, закусочні тощо; Пам'ятки історії та архітектури; Археологічні розкопки, руїни та історичні місця, що охороняються державою
	02.05	Гаражі наземні
	02.06	Гаражі наземні
	02.09	Стоянки автомобільні криті
	12.04	Станції технічного обслуговування автомобілів; Їдальні, кафе, закусочні тощо; Стоянки автомобільні криті; Дороги автомобільні магістральні; Пристрої для освітлення, сигналізації, забезпечення безпеки та стоянок на автострадах; Вулиці та дороги міст і населених пунктів; Позаміські, об'їзні та окружні дороги; Пристрої для освітлення, сигналізації, забезпечення безпеки та стоянок на вулицях та дорогах; Шляхи, вулиці, дороги та дорожні споруди інші; Автомобільні мости, шляхопроводи та естакади надземні; Залізничні мости та естакади надземні; Мости комбіновані; Мости польових доріг; Пристрої для освітлення, сигналізації, забезпечення безпеки та електрифікації мостів та естакад; Ту-

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

33

		нелі автодорожні; Тунелі комбіновані; Пристрої для освітлення, сигналізації, забезпечення безпеки та електрифікації тунелів та метро; Тунелі та подібні споруди інші
Супутні види		
04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02	04.10	-
	05.01	-
	11.04	Водоводи магістральні та відводи від них; Споруди зв'язку та обслуговування на магістральних водопроводах; Місцеві трубопроводи для транспортування газу; Місцеві водопровідні мережі; Місцеві теплові мережі; Місцеві мережі для транспортування пари та стисненого повітря; Водяні свердловини, колодязі, бювети; Водонапірні башти, фонтани; Місцеві каналізаційні та водостічні мережі; Колектори каналізаційні
	11.07	-
	12.13	-
	13.01	Лінії та вузли магістрального телефонного зв'язку; Релейні системи телебачення та магістральні кабельні мережі; Споруди та системи радіозв'язку; Споруди телекомунікацій інші
	13.03	-
	14.02	Водоводи магістральні та відводи від них; Споруди зв'язку та обслуговування на магістральних водопроводах; Трансформаторні станції та підстанції місцевих електромереж

4.5 Забудова територій та господарська діяльність

4.5.1 Розміщення житлового фонду

Житловий фонд в межах території проектування представлений у вигляді житлової - садибної забудови:

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

34

- 1- но поверховий житловий будинок по вул. Немирівське шосе, 209, б.
- 1- но поверховий житловий будинок по вул. Немирівське шосе, б.н (біля буд. №209 б)

Детальним планом не передбачається створення нової житлової забудови.

4.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах території відсутні комерційні об'єкти.

4.5.3 Розміщення виробничих об'єктів

В межах детального плану запроектовані підприємства V класу шкідливості:

- Галузь фармацевтика (логістика, склади, офіси)
- Машинобудування (легка промисловість)
- Машинобудування та металообробка
- Машинобудування та металообробка

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м.

4.5.4 Збереження традиційного середовища

В межах території відсутні об'єкти охорони пам'яток культурної спадщини.

4.6 Обслуговування населення

В межах детального плану не передбачено будівель і споруд для задоволення обслуговування потреб населення.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

Виробничі будівлі та споруди мають відповідати вимогам ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд Основні положення» громадські та житлові будинки повинні бути забезпечені:

- Доступність місць цільового відвідування і обслуговування, а також безперешкодність переміщення всередині будівель і споруд усіх користувачів, зокрема МГН.
- Безпека шляхів руху (у тому числі евакуаційних).
- Безпека житлових будинків та громадських будівель і споруд.
- Доступність місць прикладення праці усіх користувачів, у тому числі МГН.
- Можливість евакуації людей в безпечну зону (з врахуванням особливостей осіб з інвалідністю).
- Своєчасне отримання МГН повноцінної інформації, яка дозволяє орієнтуватися в просторі, використовувати обладнання (у тому числі для самообслуговування), отримувати послуги, брати участь у трудовому і освітньому процесах.

4.7 Транспортна мобільність та інфраструктура

4.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Транспортне обслуговування території здійснюється по існуючим та проектним вулицям та проїздам. В межах території проектування проходить існуючі магістральні вулиці Проектна 16, Проектна 15 та Проектна 12, а.

Основу структури вуличної мережі території проектування складають внутрішньо виробничі проїзди.

Схему транспортної мобільності та інфраструктури див. арк. ДПТ-5, креслення поперечних профілів див. арк. ДПТ - 9.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

4.7.2 Організація громадського транспорту

Громадський транспорт представлений у вигляді автобусів. Схему транспортної мобільності та інфраструктури див. арк. ДПТ-5, креслення поперечних профілів див. арк. ДПТ - 9.

4.7.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Зовнішні пішохідні та велосипедні зв'язки здійснюються з вул. Проектна 15 та Проектна 16 у вигляді тротуарів та велосмуг. Внутрішні пішохідні та велосипедні зв'язки представлені у вигляді внутрішньо-пішохідних тротуарів та велосмуг по внутрішньо виробничим проїздам.

4.7.4 Організація паркувального простору

Парковки передбачені вздовж вул. Проектна 12 а, та на виробничих територіях біля підприємств.

Розрахунок паркомісць проводиться згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», табл. 10.7 «Розрахункова кількість машино-місць на автостоянках і в гаражах біля об'єктів громадського призначення».

Інв.№ ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	23-1345 – ДПТ.ПЗ	

№ з/п	Громадські будинки і споруди масового відвідування	Розрахункова одиниця	Кількість машино-місць, не менше
1	Установи управління, громадські, наукові, проектні, фінансові та юридичні організації: державного та заганоміського значення;	На 100 працюючих	15-20
	районні		10-15
2	Одно- та багатофункціональні окремі будинки, комплекси (центри) комерційно-ділової діяльності (адміністративно-ділові та бізнес-центри, офісні комплекси) площею більше 100 м ² , а також будинки соцзабезпечення	На 100 працюючих та одночасних відвідувачів	5-10
3	Заклади вищої освіти, професійної (професійно-технічної) освіти	На 100 викладачів та співробітників	10-15
		На 100 студентів	3-5
	Заклади дошкільної та загальної середньої освіти	На 100 викладачів та співробітників	5-10
4	Торгові центри, універмаги, універсами (супер-маркети), магазини з площею торгових залів, м ² : 100-500 500-2000 2000-5000 понад 5000	На 100 м ² торгової площі	1-2
			2-3
			3-5
			5-8
			1-2
	Спеціалізовані магазини з виставковими залами	На 100 місць у залі	1-2
	Ринки		20-25
Ресторани і кафе		8-10	
5	Театри, цирки, кінотеатри, концертні зали, будинки творчості, бібліотеки, музеї	На 100 місць у залах та одночасних відвідувачів	15-20
	Розважальні та виставкові центри і приміщення	На 100 відвідувачів	15-20
	Культові споруди, парки культури та відпочинку	На 100 відвідувачів	6-10

6	Готелі вищих категорій (****, ****)	На 100 номерів	15-20
	Готелі нижчих категорій (***, ** та *)	Те саме	10-15
	Мотелі	»	100
7	Підприємства побутового обслуговування населення (будинки побуту, хімчистки, лазні)	На 100 працюючих та одночасних відвідувачів	5-8
8	Спортивні будинки і споруди, стадіони, зали і басейни	На 100 відвідувачів та обслуговуючого персоналу	6-10
9	Вокзали залізничного, річкового, морського, автомобільного і повітряного транспорту	На 100 пасажирів, які прибувають у годину "пік" та обслуговуючого персоналу	15-20

Місця для паркування запроектовано вздовж вулиці Проектна 12а, на виробничих територіях кожного підприємства, а також на земельній ділянці, що відведена для парковки. Загальна кількість машино-місць в для зберігання легкових автомобілів складає – 315 м/м, вздовж вулиць – 54 м/м, для вантажних автомобілів – 32 м/м.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

4.8 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

4.8.1 Водопостачання та водовідведення

Джерелом водопостачання існуючої забудови є шахтні колодязі. В межах території розташовано 3 колодязі.

Забезпечення водопостачанням проектну забудову відбувається по мережам технічного та господарсько-питного водопроводу. Водоводи мають охоронну зону шириною 5,0 м згідно ДБН «Планування та забудова територій» Додаток И.1.

Каналізаційна мережа відведення поверхневих стічних вод з території здійснюється до каналізаційної насосної станції, звідки переходить до станції очищення поверхнево стічних вод. Мережа комунальної каналізації відходить від будівель в напрямку насосної станції та станції очищення вод виробничої каналізації.

Охороні зони каналізації згідно ДБН «Планування та забудова територій» Додаток И.1:

- напірна каналізація становить 5,0м,
- самотісна каналізація (побутова дощова) – 3,0м.

План інженерних мереж території ДПТ представлений на кресленні ДПТ - 6.

4.8.2 Електропостачання

Розподіл електроенергії на території, що розглядається, здійснюється через трансформаторну підстанцію 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ) по кабельним та повітряним мережам 10кВ та 0,4кВ. Відповідно до Правил охорони електричних мереж охоронна зона ТП складає – 10 м.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

39

4.8.3 Газопостачання

На даний час газопостачання здійснюється газопроводами низького тиску від ГРП до існуючих будівель.

Газопроводи низького тиску забезпечують побутові потреби, газ використовується для приготування їжі, опалення та гарячого водопостачання. Існуючі газові мережі низького тиску обслуговуються ПАТ «Вінницягаз».

4.8.4 Теплопостачання

Мережі теплопостачання в межах проектування відсутні.

4.8.5 Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межах території проектування відсутній.

4.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території проектування прокладені кабельні лінії електрозв'язку. Відповідно до Правил охорони ліній електрозв'язку для підземних кабельних і повітряних ліній електрозв'язку - це смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від траси підземних кабелів або від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 2 метрів з кожного боку.

4.9 Інженерна підготовка та благоустрій території

4.9.1 Інженерна підготовка і захист території

Схема інженерної підготовки та інженерного захисту території розроблена відповідно до проектних планувальних рішень.

Інженерна підготовка включає вертикальне планування, відведення поверхневих вод, доведення території до належних санітарно-інженерних умов.

Вертикальне планування виконано з урахуванням наступних вимог:

- Максимально можливим збереженням природного рельєфу і ґрунтового покриву;

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

- Забезпечення нормативних ухилів проїздів і тротуарів;
- Відвід поверхневих вод.

Вертикальне планування виконано методом проектних відміток.

На кресленні (ДПТ - 7) наведені ухили та відстані між характерними точками.

Водовідведення поверхневих вод від будівель і споруд передбачається по лотках проїжджої частини з подальшим відводом на окрему локальну очисну споруду дощових вод, яка розміщена в найнижчій точці рельєфу на території. Продуктивність очисних споруд дощової каналізації, розміри споруди, розміри майданчика для її розташування та умови скидання дощових вод вирішується на подальших стадіях проектування (стадія «Проект»).

Передбачається тверде покриття проїздів та майданчиків. Інші площі зміцнюються рослинним шаром ґрунту з організацією трав'яного покриву, що запобігатиме ерозії ґрунту.

Схема інженерної підготовки і вертикального планування не може слугувати документом для проведення робіт, а є доповненням до архітектурно-планувальної організації земельної ділянки.

4.9.2 Благоустрій території

Комплексний благоустрій території здійснюється шляхом вимощення тротуарів та влаштування проїздів асфальтобетонним покриттям, озелененням всієї вільної від вимощення території, влаштування засобів та обладнання зовнішнього освітлення, технічних засобів регулювання дорожнього руху (дорожні знаки), малих архітектурних форм (огорожі, ворота, урни), зони відпочинку, майданчики.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

Озеленення передбачає збереження всіх цінних зелених насаджень та висаджування нових (декоративних) згідно плану озеленення, який розроблятиметься на наступних стадіях проектування.

Обов'язковий перелік об'єктів елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

4.9.3 Використання підземного простору

Підземний простір в межах території не буде використовуватися.

4.9.4 Поводження з відходами

Організація системи збирання побутових відходів та її транспортування, утилізації чи переробки повинна здійснюватися відповідно до ЗУ «Про відходи», ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», ЗУ «Про охорону навколишнього середовища».

Підприємства, установи та організації зобов'язані забезпечувати екологічно безпечне виробництво, зберігання, транспортування, використання, знищення, знешкодження побутових та промислових відходів, розробляти і здійснювати заходи щодо запобігання та ліквідації наслідків шкідливого впливу біологічних факторів на навколишнє природне середовище та здоров'я людини.

Для правильного поведження з відходами необхідно заключити договір з постачальниками послуг надання послуг із поведження з відходами.

4.10 Землеустрій та землекористування

4.10.1 Землепорядні заходи перспективного використання земель

4.10.2 Формування земельних ділянок

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
						23-1345 – ДПТ.ПЗ	
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		42

4.10.3 Реєстрація земельних ділянок

4.11 План реалізації містобудівної документації

4.11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

1. Створення відповідної території промислово-виробничого призначення.
2. Формування вулично-дорожньої мережі.

4.11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

- Генеральний план м. Вінниця затвердженого рішенням 28 сесії 6 скликання Вінницької міської ради від 01.02.20013р. № 1140.
- План зонування міста Вінниці затвердженого рішенням Вінницької міської ради від 04.07.2008р. № 2012, зі змінами, затвердженими рішенням міської ради від 28.05.2021 р. №451.

4.11.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Враховано Генеральний план м. Вінниця затвердженого рішенням 28 сесії 6 скликання Вінницької міської ради від 01.02.20013р. № 1140 та План зонування міста Вінниці затвердженого рішенням Вінницької міської ради від 04.07.2008р. № 2012, зі змінами, затвердженими рішенням міської ради від 28.05.2021 р. №451.

4.11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Враховані положення діючої містобудівної документації міста Вінниця.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

4.11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Враховані положення діючого історико-архітектурного опорного плану міста Вінниця.

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	44	
						23-1345 – ДПТ.ПЗ	

5 Основні техніко-економічні показники детального плану території

Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)
Територія			
Територія в межах проекту, у тому числі:	га	23,5	23,5
-територія виробнича	га	13,306	16,17
-територія інженерної інфраструктури	га	0,60	0,56
-територія житлової та садибної забудови	га	0,060	0,24
-територія сільськогосподарського призначення	га	0,26	0,24
-територія транспортної інфраструктури	га	0,459	1,05
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			
Дороги та проїзди	м ²	17582,0	78835,0
Тротуар	м ²	-	6828,64
Велодоріжка	м ²	-	5382,69
Кількість наземних пішоходів	шт	-	23
Протяжність вулично дорожньої мережі	км	1,22	3,20
Протяжність тротуару	км	-	4,45
Протяжність велосипедної доріжки	км	-	4,72
Кількість машино-місць (відкриті автостоянки на виробничій території) для зберігання легкових автомобілів	маш-місць	-	315
Кількість машино-місць (відкриті автостоянки на виробничій території) для зберігання вантажних автомобілів	маш-місць	-	32
Кількість машино-місць (відкриті автостоянки вздовж вулиці) для зберігання легкових автомобілів	маш-місць	-	54
Площа озеленення загального користування	м ²	36904,0	-
Площа озеленення спец. призначення	м ²	107192,0	94807,0
Площа водних об'єктів	м ²	3383,71	3383,71

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

23-1345 – ДПТ.ПЗ

Лист

45

6 ДОДАТКИ

Інв. № ори..	Підпис і дата	Зам. інв. №					23-1345 – ДПТ.ПЗ	Лист
								46
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Сторінки
23-1345 - 3	Зміст	2
23-1345 - СП	Склад проекту	3
23-1345 - ПД	Підтвердження ГАП'а	5
23-1345 - ВУ	Відомість про учасників проекту	6
23-1345 – ДПТ.ПЗ	Пояснювальна записка	7
	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	
	Креслення	
23-1345 – ДПТ – 1	Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту м. Вінниці	М 1:5000
23-1345 – ДПТ – 2	Схема існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	М1:1000
23-1345 – ДПТ – 3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	М 1:1000
23-1345 – ДПТ – 4	План функціонального зонування території	М 1:1000
23-1345 – ДПТ – 5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	М 1:1000
23-1345 – ДПТ – 6	Схема інженерного забезпечення території	М 1:1000
23-1345 – ДПТ – 7	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.	М 1:1000
23-1345 – ДПТ – 8	План червоних ліній	М 1:1000
23-1345 – ДПТ – 9	Креслення поперечних профілів	М1:100

Зам. інв. №	Підпис і дата	23-1345 – ДПТ.3						Стадія	Арк.	Аркушів
		Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата			
Інв.№ ориг.		Розробив	Мальований			2023	Зміст	ДПТ	1	1
		ГАП	Мальований			2023				
								ТОВ «ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ»		

