

**Детальний план території**  
***Земельної ділянки на розі вулиць Героїв Майдану та***  
***Дорошенка для реконструкції недобудованого корпусу***  
***по обслуговуванню автотранспорту під мотель за***  
***адресою: вул. Героїв Майдану ,53***  
***в м. Бар Вінницької області***



Директор

С.Г. Пантелеєв

Головний архітектор проекту

С.В. Самойленко

м. Вінниця 2019 р.

Замість інв. №

Підпис і дата

Інв. № ориг..

Замовник: Барська міська рада

## **Детальний план території**

*Земельної ділянки на розі вулиць Героїв Майдану та  
Дорошенка для реконструкції недобудованого корпусу по  
обслуговуванню автотранспорту під мотель за  
адресою: вул. Героїв Майдану ,53 в м. Бар  
Вінницької області*

**ТОМ 1**

**Пояснювальна записка  
10 / 18 – ДПТ.ПЗ**

**Детальний план території  
10 / 18 – ДПТ**

Позначення	Найменування	Аркуш
10/18 - ДПТ.ПЗ	Пояснювальна записка	
10/18 – ДПТ	Детальний план території	
	ДОДАТКИ	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	Вихідні дані	
	Рішення Барської міської ради Барського р-ну Вінницької області 21 сесії 8 скликання від 28.02.2018р.	
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
10/18 – ДПТ (1)	Схема розташування території у планувальній структурі району забудови міста (М 1:5000)	
10/18 – ДПТ (2)	План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень. (М 1:1000)	
10/18 – ДПТ (3)	Проектний план та план червоних ліній. Схема організації руху транспорту і пішоходів. (М 1:1000)	
10/18 – ДПТ (4)	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. (М 1:1000)	
10/18 – ДПТ (5)	Схема інженерних мереж та споруд. (М 1:1000)	
10/18 – ДПТ (6)	Схема генерального плану (М 1:500) з техніко-економічними показниками. Специфікація будівель та споруд	
Додатки	Проектні рішення (плани та фасади) М 1:100 Загальні вигляди забудови. Перспектива	

Замість інв.№

Підпис і дата

інв. №

10/18 – ДПТ.СП							Стадія	Аркуш	Аркушів
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	Склад проекту	ДПТ	1	1
ГАП		Самойленко					ТОВ «Центр Урбаністики»		
Розробив		Пантелєєв							



## ВІДОМІСТЬ УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУВАННЯ

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
ПЗ	Головний архітектор проекту	Самойленко С.В.	
	Архітектор	Пантелеєв С.Г.	
ДПТ	Головний архітектор проекту	Самойленко С.В.	
	Архітектор	Пантелеєв С.Г.	


						<b>10/18 – ДПТ.ВУП</b>	Арк.
Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		1



## 1. ПЕРЕДМОВА

Детальний план території для реконструкції недобудованого корпусу по обслуговуванню автотранспорту під мотель за адресою: вул. Героїв Майдану , 53 в м. Бар Вінницької області розроблено по замовленню Барської міської ради на підставі наступних документів :

- Рішення Барської міської ради Барського р-ну Вінницької області 21 сесії 8 скликання від 28.02.2018р.;
- завдання на розробку детального плану території ;
- топографічної підоснови, виготовленої у 2018 році ФОП Черниш Д.Л. в цифровому вигляді для масштабу М 1:1000 та М 1:500;
- вкопійювання з генерального плану м. Бар;
- технічний паспорт на громадський будинок;
- витяг з державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;

## БІБЛІОГРАФІЯ

Під час розроблення ДПТ враховано вимоги законодавчих та нормативних документів :

- Закон України « Про регулювання містобудівної діяльності» ;
- ДБН Б Б.1.1-14:2012 « Склад та зміст детального плану території « ;
- Земельний кодекс України ;
- Ст. 31 Закону « Про місцеве самоврядування в Україні» ;
- ДБН 360-92\* « Планування та забудова міських і сільських поселень « ;
- ДБН В.2.3-5-2001 « Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів«.
- Закон України « Про планування та забудову територій «
- Закон України « Про державне таємництво «
- ДСТУ Б Б.1.1-17-2013 « Умовні позначення графічних документів містобудівної документації «

Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

10/18 – ДПТ

Арк.

2

### Даним Детальним планом території визначаються :

- розміри ділянки, яка необхідна для обслуговування та функціонування існуючої недобудованої будівлі під мотель;
- визначаються території, що мають певні обмеження при їх використанні (природоохоронні, санітарні та інші);
- надаються пропозиції, щодо інженерного забезпечення мотелю та вдосконалення інженерно-транспортної інфраструктури.

## 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

### 2.1. Характеристика географічного розташування території .

Ділянка для розробки детального плану розташована в північно-східній частині м. Бар та обмежена вул. Героїв Майдану та вул. Дорошенка. Загальна площа ділянки проекту детального планування території складає – **0,459 га.**

Територія межує :

- з півночі – територія вільна від забудови та сільськогосподарські угіддя ;
- з півдня – вул. Героїв Майдану та територія комунальних об'єктів ;
- із заходу – вул. Дорошенка та виробнича територія ;
- зі сходу - вул. Героїв Майдану та територія комунальних об'єктів .

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру № НВ-0503423722015 від 15.10.2015р. нерухомість, що відчужується, розташована на земельній ділянці, площею 0,1590га з кад. номером № 0520210100:05:001:0030, належній територіальній громаді м. Бар, в особі Барської міської ради.

На даний час на ділянці розташована недобудована будівля « Комплекс по обслуговуванню автотранспорту». Відсутні вікна та двері, зовнішнє та внутрішнє опорядження, ганки, вимощення та невирішено благоустрій території.

Ступінь пошкоджень окремих частин та конструкцій будівлі див. « Звіт про технічне обстеження будівельних конструкцій комплексу по обслуговуванню автотранспорту по вул.Героїв Майдану,53 в м. Бар », виконаний ТОВ «Вінстратегія-Будекспертиза» у 2015р. № 54/15.

інв. № ориг..	Підпис і дата	Замість 8ул. №							10/18 – ДПТ	Арк. 3
			Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		



Графічні матеріали, використанні для розробки детального планування території, представлено в М 1:500 , М 1:1000. СЗЗ та охоронні зони враховані.

Матеріали проекту детального планування території вирішують основні принципи питання з планування території і не можуть бути використані замість спеціальних проектів, схем та програм розвитку галузей економіки, охорони навколишнього середовища та здоров'я населення, пам'яток історії культури, інженерного захисту і підготовки території, розвитку систем транспорту, безпеки та організації дорожнього руху, інженерного обладнання тощо. При складанні зазначеної документації повинні враховуватись пропозиції відповідних розділів генерального плану та ДБН Б. 1.1-14:2012 « Склад та зміст детального плану території ».

### Кліматичні умови

- середня температура найбільш спекотного місяця складає плюс 24,8<sup>0</sup>С ;
- середня температура найбільш холодного періоду складає мінус 10,3<sup>0</sup>С ;
- річна кількість опадів - 632 мм ;
- середня швидкість вітру за три холодних місяці становить 3,8 м/сек, за три самих спекотних – 2,8м/сек. ;
- максимальна глибина промерзання ґрунту – 0,9м .

Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

10/18 – ДПТ

Арк.

4

## 2.2. Екологія довкілля та заходи з охорони навколишнього середовища

Земельна ділянка на яку розробляється проект детального планування під мотель з обслуговуванням автотранспорту відноситься до території з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря. Шкідливі промислові (виробничі) підприємства, що значно шкодять навколишньому середовищу відсутні.

Ділянка розташована вздовж автомобільної дороги загального користування державного значення а/д Т-06-10 Любар –Хмільник - Лука –Барська - Нова Ушиця, що задовольняє нормам ДБН В.2.2-20:2008 « Будинки і споруди. ГОТЕЛІ » п. 3.9 та п. 5.4. Згідно листа № 1160 від 14.06.2018р. наданого службою автомобільних доріг у Вінницькій області, а/д Т -06-10 має ширину проїзної частини – 9,0м, та ширину смуги відведення – 25,0м від осі дороги.

Згідно ДБН Б 2.2-12-2018, табл. 10,9 існуюча АЗС за категорією та потужністю відноситься до типу А, розміщення резервуару - II. Згідно табл. 15,5 протипожежна відстань від АЗС до громадського об'єкту становить - 50м ( з підземними резервуарами ).

Існуюча АГЗП - заправник газом типу СЗГ-К-10- санітарно-захисна зона - 100,0м.

### Прородно-заповідний фонд

В межах розробки проекту детального планування території відсутня зона земель природно-заповідного фонду.

### Зелена зона

Озеленення території забезпечується існуючими застарілими насадженнями у вигляді багаторічних дерев. При розробці ДПТ по можливості зберігається та доповнюється, а також влаштовуються пішохідні доріжки, майданчики для покращення відпочинку населення.

### Зона археологічних досліджень

В межах розробки проекту детального планування території відсутня зона археологічних досліджень.

						<b>10/18 - ДПТ</b>	Арк.
Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		5

### 3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ. ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ.

Земельна ділянка на яку розробляється проект детального планування площею **0,459 га під мотель.**

Проектом пропонується реконструкція будівлі :

- існуючий недобудований комплекс по обслуговуванню автотранспорту під мотель на 16 номерів з зберіганням та обслуговуванням автомобілей.

Недобудована будівля, що підлягає реконструкції під мотель в подальшому має можливість збільшення номерного фонду (номерів) за рахунок облаштування мансардного поверху, конструкція даху та об'ємне вирішення будівлі не протерчить даному рішенню.

Згідно ДБН В.2.2-20:2008 « Будинки і споруди. ГОТЕЛІ » п. 3.9. **мотелі :** готельний комплекс, що складається з готелю і майданчика або гаража-стоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів розміщується за межами міста вздовж автошляхів. Окрім умов для паркування, може надавати послуги з технічного обслуговування автомобілів.

Передбачається благоустрій прилеглої території у вигляді асфальтобетонних під'їздів до будинків, майданчиків для відпочинку дорослого населення та дітей, влаштування озеленення. Проектом ДПТ передбачено тимчасові стоянки автотранспорту.

У складі ділянки готелю (мотелю) передбачені:

- упоряджені майданчики перед входами в приміщення громадського і житлового призначення (з розрахунку не менше  $0,2 \text{ м}^2$  на одного проживаючого);
- майданчики для стоянки автомобілів прийняті згідно норм ( див. п. 5.7 та таблиця 1 ДБН В.2.2-20:2008).

На території мотелю для більш комфортного відпочинку населення запроектовані майданчики з альтанками для відпочинку, а також дитячий майданчик.

Замість інв.№.								<b>10/18 - ДПТ</b>	Арк.
Підпис і дата								6	
інв. № ориг.									
		Зміна	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

Майданчик для сміттєзбірників запроектований на відстані 32,0 м від стін мотелю, що задовільняє вимогам ДБН 360-92\*\*.

Виходячи з розрахунку ДПТ розміщення й об'ємно-просторове рішення будинків готелі, а також земельна ділянка для розміщення готелю, повинна забезпечити можливість облаштування (розміщення майданчиків відпочинку дитячого та дорослого населення, господарських ділянок і гостьових стоянок автотранспорту) та озеленення. Саме тому площа земельної ділянки по ДПТ складає **0,459 га.**

Інв... № ориг.	Підпис і дата	Замість інв. №					10/18 - ДПТ	Арк.
Зміна	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата			

### 3.1. Інженерна підготовка та інженерний захист території.

Інженерна підготовка всієї території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовлення території для будівництва на ній забудови розробленої за принципами максимального збереження існуючого прилеглого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

При розробці інженерної підготовки мотелю за основу було прийнято існуючі відмітки на дорогах.

Проектними рішеннями ДПТ передбачається :

- вертикальне планування та організація поверхневого стоку ;
- створення на вулицях, проїздах та майданчиках нормальних умов для руху транспорту та пішоходів з дотриманням нормативних ухилів.

При розроблені схеми інженерної підготовки території за основу було прийнято існуючі відмітки прилеглої території. В межах перспективної забудови інженерне підготовлення території потребує перепланування у зв'язку з розташуванням дворової території.

### 3.2. Комплексний благоустрій та озеленення території.

В межах ДПТ передбачено здійснення комплексного благоустрою території. На всіх ділянках забудови передбачається вертикальне планування території та організація поверхневого стоку.

Система зелених насаджень формується озелененням території, де розміщуються ігрові майданчики і майданчики для відпочинку дорослого населення.

Озеленення території передбачається за рахунок висадки дерев, кущів, влаштування живих огорож, газонів та квітників. Зелені насадження спеціального призначення розміщуються вздовж вулиць, проїздів та тротуарів.

інв. № ориг.	Замість інв. №	Підпис і дата							10/18 - ДПТ	Арк.
										8
Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата					

### 4. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

#### 4.1. Водопостачання

Проектом детального планування території передбачається прокладання підземних водогонів для господарсько-питних потреб від існуючої мережі водогонів міста Бар. Мережа водопроводу прокладається га глибині 1,4м від поверхні землі з поліетиленових труб. Загальна добова витрата води на господарсько-питне водопостачання складає **10 тис. м<sup>3</sup>/добу**, розрахована у відповідності з вимогами ДБН360-92\*\* п.8.1, ДБН В.2.5-74:2013 табл.1.

#### 4.2. Водовідведення

Проектом передбачається будівництво централізованої каналізаційної системи господарсько-побутової каналізації .

Розрахункова кількість стоків складає **10 м<sup>3</sup>/добу**.

#### 4.3. Дощова каналізація (відведення поверхневих стічних вод)

Відведення дощових та талих вод з території благоустрою і доріг буде здійснюватись по уклону рельєфу існуючим тротуарам та проїздам.

З дворової території зливова каналізація на ділянці забудови запроектована на очисні споруди поверхневих стічних вод, враховуючи наявність в мотельному комплексі постів по обслуговуванню автомобілів та стоянок на 40 маш.-місць.

#### 4.4. Протипожежні заходи

В випадку виникнення пожежі передбачається використовувати потужності пожежних частини міста Бар :

- пожежна частина вул. Б.Сфорци.

Пожежні гідранти планується розмістити на господарсько-питному водогоні діаметром не менше 100мм з першою категорією водопостачання, на відстані до 200 метрів один від одного. Детальне розміщення гідрантів буде виконуватись при проектуванні водогону в робочій документації.

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

Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

<b>10/18 - ДПТ</b>				
9				

Арк.
9

При виникненні пожежі кількість води необхідної для пожежогасіння необхідно 10 літрів води в 1 секунду на одну пожежу тривалістю 3 години.

Проектом ДПТ для здійснення евакуаційних заходів у випадку пожежі, передбачено облаштування проїздів для пожежних автомобілів, шириною не менше 3,5м.

### 1.1. Санітарне очищення

Побутове сміття, тверді відходи збираються та виносяться у контейнери для сміття, що запроектовані даним проектом на майданчику для сміттєзбірників, див. схему генерального плану М 1:500. Вивезення твердих і рідких побутових відходів здійснюється комунальним підприємством. Кількість твердих побутових відходів прийнята за укрупненими показниками з розрахунку 0,3 тони на одну людину на рік, становить : **15 тон/рік.**

### 1.2. Теплопостачання

Опалення передбачається здійснювати від індивідуального теплогенератора на електричному живленні. Опалювальний період для даної кліматичної зони складає 189 діб.

### 1.3. Електропостачання

Передбачається будівництво мереж електропостачання від існуючої трансформаторної підстанції, що розташована поблизу території мотелю на відстані 130,0м (див. графічні креслення).

Максимальне розрахункове навантаження - 25кВт .

Мережі 0,4 кВ та зовнішнього освітлення виконуються кабельними лініями.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Замість інв.№							10/18 - ДПТ	Арк.
			Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		





На проїзну частину наноситься осьова лінія вулиці, яка розділяє протилежні напрямки руху.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях запроєктовано освітлення світильниками.

Загальна кількість автомашин мотелю складає згідно таблиці 1

ДБН В.2.2-20:2008 :

Види готелів	Кількість місць, %, від кількості номерів при готелях категорій:				
	*	**	***	****	*****
Готелі	20	20	20	25	25
Мотелі	100	100	100	100	100

Проектом ДПТ запроєктовано на території мотелю 40 машино-місць (див. схему генплану М 1:500). Даний проект мотелю вміщує 16 номерів, що задовольняє нормам , та дає можливість для додаткового паркування автотранспорту ( службовий, для інвалідів тощо).

Інв. № ориг..	Підпис і дата	Замість інв.№					10/18 – ДПТ	Арк.		
			Зміна	Кільк.	Арк.	№док			Підпис	Дата

**Техніко-економічні показники**

Площа ділянки – 4597,0 м<sup>2</sup> – 0,459 га

Площа забудови – 903,20 м<sup>2</sup>

Площа під озеленення – 820,0 м<sup>2</sup>

Площа під проїзди з стоянками – 1641,0 м<sup>2</sup>

Площа під тротуари – 990,0 м<sup>2</sup>

Площа під майданчики – 241,0 м<sup>2</sup>

Щільність забудови надземної – 20 %

Щільність озеленення – 18 %

Щільність асфальтобетонних проїздів – 36 %

Інв. № ориг..	Підпис і дата	Замість інв.№						<b>10/18 – ДПТ</b>	Арк.
									13
			Зміна	Кільк.	Арк.	№док	Підпис		Дата

## 6. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Таблиця 3

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап I	Етап II
<b>Територія житлової забудови</b>				
Територія в межах проекту в тому числі:	га	За вихідними даними	<b>0,459</b>	
- загальна площа забудови	м <sup>2</sup>	-//-	<b>903,20</b>	
- зелені насадження (озеленення)	м <sup>2</sup>	-//-	820,0	
- щільність	%	-//-	18	
- проїзди з стоянками	м <sup>2</sup>	-//-	1641,0	
- щільність	%	-//-	36	
- майданчики	м <sup>2</sup>	-//-	241,0	
- тротуари	м <sup>2</sup>		990,0	
<b>Населення</b>		-//-		
Чисельність населення, всього у тому числі:		-//-		
- у багатоквартирній забудові	чол.	-//-		
<b>Житловий фонд</b>				
Загальна кількість квартир, всього	квартир			
- однокімнатні	кв.			
- двокімнатні	кв.			
- трьохкімнатні	кв.			
<b>Інженерне обладнання</b>				
Водопостачання	м <sup>3</sup> /добу		<b>10</b>	
Водовідведення	м <sup>3</sup> /добу		<b>10</b>	

10/18 – ДПТ

Арк.

Зміна Кільк. Арк. №док Підпис Дата

14



