

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ
ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ»

Арх. № 43/10/14
Прим. № 1

М. РОМНИ

СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЦЕНТРАЛЬНОЇ ЧАСТИНИ МІСТА

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник: виконавчий комітет
Роменської міської ради

Договір № 2018-43від
30.05.2018 р.

Директор інституту

М.Г. Сюр

Головний архітектор проекту

В.М. Колодова

СКЛАД ПРОЕКТУ

№	Найменування матеріалів	Масштаб	Номер
I. Графічні матеріали			
1	Схема розташування території у планувальній структурі міста	1:10 000	арх. № 43/10/1
2	План існуючого використання території	1:1 000	арх. № 43/10/2
3	Опорний план	1:1 000	арх. № 43/10/3
4	Схема існуючих планувальних обмежень	1:1 000	арх. № 43/10/4
5	Схема проектних планувальних обмежень	1:1 000	арх. № 43/10/5
6	Проектний план	1:1 000	арх. № 43/10/6
7	План червоних ліній	1:1 000	арх. № 43/10/7
8	Схема організації руху транспорту і пішоходів	1:1 000	арх. № 43/10/8
9	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:1 000	арх. № 43/10/9
10	Схема електропостачання	1:1 000	арх. № 43/10/10
11	Схема тепlopостачання та газопостачання	1:1 000	арх. № 43/10/11
12	Схема водопостачання та водовідведення	1:1 000	арх. № 43/10/12
13	Схема зонування	1:1 000	арх. № 43/10/13
15	Додаткове креслення. Проміжний етап реалізації другої черги будівництва	1:1 000	б/н
14	Поперечні профілі вулиць	1:200	в складі пояснювальної записки б/н
II. Текстові матеріали			
1	Пояснювальна записка	книга	арх. № 43/10/14

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ	6
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	7
2.2. ЖИТЛОВИЙ ФОНД. ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ. ЗАКЛАДИ ОБСЛУГОВУВАННЯ	9
3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА. СТРАТЕГІЧНА ЕКОЛОГІЧНА ОЦІНКА.....	10
3.1. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ.....	10
3.2. ЕКОЛОГІЧНА СИТУАЦІЯ	11
4. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	15
5. ОБСЯГИ ТА СТРУКТУРА ЖИТЛОВОГО БУДІВИЦТВА, ЖИТЛОВИЙ ФОНД, ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ	27
6. РОЗРАХУНОК УСТАНОВ ТА ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ	31
7. ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ.....	35
8. ТРАНСПОРТ.....	36
9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА	38
9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ	38
9.2. САНИТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ	40
9.3. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ	40
9.4. ГАЗОПОСТАЧАННЯ	41
9.5. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	41
10. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЙ	44
10.1. ГІДРОТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ.....	44
10.2. ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ.....	44
11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ.....	45
12. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	46
13. ТИПОВІ ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ.....	49
14. ДОДАТКИ.....	52

ВСТУП

Проект «Детальний план території центральної частини міста Ромни» виконаний ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ» на замовлення виконавчого комітету Роменської міської ради відповідно до договору № 2018-43 від 30.05.2018 року на підставі рішення двадцять восьмої сесії Роменської міської ради сьомого скликання від 27.06. 2017р.

У Ромнах реалізується послідовний та комплексний підхід щодо формування територій міста. Розвиток міста ведеться на підставі містобудівної документації, яка періодично оновлюється. На початку 2013 року було прийнято рішення про оновлення (коригування) генерального плану міста. У 2017 році міська рада затвердила генеральний план міста з планом зонування, виконаний ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ». На підставі нового генерального плану вже розроблено ряд детальних планів. Наступним кроком стало рішення міської ради і, у подальшому, укладання з інститутом містобудування договору № 2018-43 від 30.05.2018 року на розробку детального плану центральної частини територій міста, прилеглої до вулиць Аптекарьська та Коржівська, враховуючи, що рішення попереднього проекту стосовно даної території втратили актуальність.

Метою проекту є уточнення у більш крупному масштабі положень оновленого генерального плану міста, зокрема, планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції і параметрів забудови в межах ДПТ.

Освоєння території детального плану, відповідно до ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», передбачається на 15-річний розрахунковий період з виділенням першого етапу – 7 років.

Детальний план території після затвердження стане основним документом, за яким повинно здійснюватися капітальне будівництво в межах, охоплених проектом.

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України та державних будівельних нормативів:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- «Правил пожежної безпеки України», розроблених Міністерством внутрішніх справ України;
- інших чинних фахових нормативів.

Детальний план території – ДПТ центральної частини міста Ромни – розроблений авторським колективом ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ» у складі:

Головний архітектор проекту	Колодова В.М.
Головний інженер проектів	Сухина Л.В.
Головний спеціаліст	Шитік О.О.
Головний спеціаліст	Богданов А.Г.
Головний спеціаліст	Лопатюк М.М.
Головний спеціаліст	Малюк Г.М.
Головний спеціаліст, к.г.н.	Жирнов П.В.
Провідний архітектор	Горова Л. В.

1. АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ

Ромни – місто обласного підпорядкування, центр однойменного адміністративного району, розташоване на відстані 104 км від обласного центру – міста Ромни.

Відповідно до Генеральної схеми планування території України, затвердженої 7 лютого 2002 року Законом України «Про Генеральну схему планування території України», м. Ромни входить до Сумської обласної системи розселення, Конотопської міжрайонної, і є центром Роменської районної системи розселення.

Зовнішні транспортні зв'язки міста здійснюються автомобільним та залізничним транспортом.

Через місто проходять державні автодороги:

- національна Н-07 Київ-Суми-Юнаківка (на Курськ),
- регіональна Р-60 Кролевець-Конотоп-Ромни-Пирятин,
- територіальна Т 1913 Ромни-Липова Долина,
- територіальна Т 1916 Ромни-Бубни (на Талалаївку).

Крім того, автомобільне сполучення з іншими населеними пунктами району забезпечують місцеві дороги.

Зважаючи на роль міста як адміністративно-господарського центру районного значення, в ньому розміщений ряд установ та організацій позаміського значення, вищих і середніх спеціальних навчальних закладів. В місті працюють районна лікарня, поліклініки, районна стоматологічна поліклініка, районна бібліотека, будинок культури. Потребу населення міста в дитячих навчальних закладах забезпечують 11 шкіл, 10 дитсадків; функціонує також значна кількість інших об'єктів обслуговування. Загальна завантаженість шкіл у місті задовільна, дитячих садочків – не відповідає нормі. В цілому, рівень наявної забезпеченості закладами обслуговування не достатній.

За завданням детальний план розроблено на центральну частину території міста, прилеглої до вулиць Аптекарьська та Коржівська. На міжмагістральному просторі, до якого входить проектована територія, відсутні дитячі навчальні заклади; найближчі дитячі садочки знаходяться по вулицях Гетьмана Мазепи (2), Пушкіна, найближчі школи – по бульвару Шевченка, вулиці Соборна. За інформацією генерального плану міста Ромни: усі три названі дитячі садочки перевантажені, в школах кількість місць за проектом перебільшує фактичну кількість школярів.

2. СУЧАСНИЙ СТАН

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план розроблено на територію, яка знаходиться у безпосередній близькості до центральної площі міста. З півночі її межа є продовженням напрямку бульвару Шевченка. На сході та півдні територію обмежено вулицями Аптекарська та Коржівська, з заходу – проїздом до Роменського вищого професійного училища та, власно, ділянкою училища.

По вулиці Аптекарська на протилежному боці розташована 2-5-поверхова багатоквартирна забудова, по вулиці Коржівська – 4-9-поверхова багатоквартирна забудова та садибна, за проїздом до училища – малоквартирна одноповерхова забудова.

На території в межах детального плану, також, розташована багатоквартирна (2-9-поверхів) та малоквартирна (1-поверх) забудова, садибна забудова і заклади обслуговування. Крім того, в межах проекту знаходиться ділянка колишньої школи, на якій розпочато реконструкцію будівлі під житло. Ділянку протитуберкульозного диспансеру, що примикає до училища, генеральним планом також намічено до реконструкції під житлову забудову (після відповідної санації).

Згідно з виконаним у складі затвердженого генерального плану проектом «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Ромни Сумської області» територія ділянки проектування не потрапляє в межі історичного ареалу, частина її знаходиться в зоні регулювання забудови з обмеженням висоти будівель до 18 м від рівня денної поверхні, частина – до 23,5 м; наявна пам'ятка культурної спадщини та об'єкти культурної спадщини, які пропонуються до включення до переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини (відображено на плані існуючого використання території).

Обслуговування проектованої території громадським транспортом забезпечується по прилеглих магістральних вулицях: бульвару Шевченка, бульвару Свободи, вулиці Незалежності.

Загальна площа території в межах, обумовлених замовником для проектування, згідно із обмірами векторного плану існуючого використання території, становить 7,33 гектарів.

Існуючий розподіл території за функціональним використанням згідно із аналізом виконаного у складі проекту плану існуючого використання території наведено в таблиці.

Існуюче використання території в межах детального плану

	Території	Площа, га	%
1	Житлової забудови, в тому числі:	4,51	61,53
	– багатоквартирної забудови	1,28	17,46
	– малоквартирної забудови	1,82	24,83
	– садибної забудови	0,49	6,69
	– реконструкції під багатоквартирну житлову збудову	0,92	12,55
2	Закладів обслуговування, в тому числі:	1,54	21,01
	– адміністративно-ділових закладів	0,24	3,27
	– закладів охорони здоров'я	0,66	9,00
	– закладів культури	0,13	1,77
	– дитячих позашкільних закладів	0,21	2,87
	– закладів торгівлі та громадського харчування	0,30	4,10
3	Вуличної мережі, в тому числі:	1,28	17,46
	– магістральних вулиць	0,84	11,46
	– житлових вулиць	0,44	6,00
	ВСЬОГО, в тому числі:	7,33	100,00

2.2. ЖИТЛОВИЙ ФОНД. ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ. ЗАКЛАДИ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Існуюча забудова в межах ДПТ представлена багатоквартирною та садибною забудовою.

Територія – 7,33 га, житловий фонд – 11,48 тис.м², населення – 0,3 тис. осіб, середня житлова забезпеченість по даній території у багатоквартирній забудові становить 36 м² на особу.

Садибний житловий фонд на даній території представлений 6 садибними будинками загальною площею 0,98 тис. м², в яких проживає близько 20 осіб.

Нижче, в таблиці наведені данні про існуючий житловий фонд на території детального плану.

Існуючий житловий фонд

Адреса будинку	Кількість будинків	Загальна площа квартир, тис м ²	Чисельність проживаючих, осіб
Багатоквартирний житловий фонд	12	10,5	292
Садибний житловий фонд	6	0,98	22
Разом	18	11,48	314

Щільність населення території детального плану складає – 43 особи/га.

На території детального плану установи обслуговування представлені закладами торгівлі та громадського харчування.

3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА. СТРАТЕГІЧНА ЕКОЛОГІЧНА ОЦІНКА

3.1. ПРИРОДНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТЕРИТОРІЇ

Ділянка, що розглядається, розташована в північній частині міста Ромни і обмежена вулицями Коржівська з півдня (регіональний автошлях Р-60 «Кролевець – Конотоп – Ромни – Пирятин»), вул. Аптекарьська зі сходу, бульваром Свободи з півночі та дорогою з заходу. Абсолютні відмітки коливаються в межах 151,7-159,2 мБС з загальним ухилом території у західному напрямку до яру, де протікає струмок, що впадає в р. Сулу. Рельєф ділянки пологий, переважні ухили поверхні становлять від 2 до 5°.

Клімат району помірно континентальний з теплим і вологим літом та м'якою і хмарною зимою. Зима м'яка, нестійка з похмурою погодою та частими туманами. Середньорічна температура повітря складає 6,9 °С, середньомісячна температура липня – 19,4 °С, січня – -6,2°С. Середньорічна відносна вологість повітря складає 78 %, середньорічна кількість опадів складає 619 мм. Початок осінніх заморозків спостерігається у другій половині вересня, кінець весняних заморозків – в кінці квітня або на початку травня. Середня тривалість теплого періоду складає 185 днів. Глибина промерзання ґрунту досягає 1 м. Середньорічна швидкість вітру складає 2,3 м/сек., взимку збільшується до 2,7 м/сек., влітку зменшується до 1,7 м/сек.

З північного заходу та заходу від території детального планування протікає невеликий струмок, що впадає у річку Сулу.

У геологічній будові території міста приймають участь відкладення докембрійського, пермського, тріасового, юрського та крейдової систем. Докембрійська система представлена гнейсами і гранодіоритами. Юрська система складена тут з двох відділів – середнього та верхнього, які представлені синьою глиною, пісками, сланцевими глинами, котрі залягають на глибині 550-750 м. Відклади юрської системи переходять у відклади крейдової системи, які представлені тут лише верхнім відділом. Нижня частина цієї товщі – сеноманський ярус, який виражений пісками та піщаниками з невеликими прошарками сірих глин. Верхня частина системи представлена мергельно-крейдовою товщею загальною потужністю 150-200 м. Третинні відклади представлені утвореннями бучацької, канівської, харківської і берецької свит, вапняками, пісками, піщаниками. Відклади четвертинної системи представлені комплексом еолово-делювіальних та елювіальних відкладів, що літологічно представлені пісками з проверстками супісків, суглинків, глин із включенням гальки, покриті лесовими суглинками.

Перший підземний водоносний горизонт, який зустрічається від поверхні є верховодкою, що міститься у товщі лесовидних суглинків, потужність горизонту не більше 5 м, глибина залягання 5-10 м. Водоносний горизонт берецької і харківської свит рекомендований як головне джерело водопостачання м. Ромни. Глибина залягання горизонту від 100 до 150 м і від 140 до 400 м, потужність – 40-60 м. Горизонт напірний, висота напору – 120-140 м, п'єзометричні рівні встановлюються від 1,5 до 50 м від поверхні землі. Горизонт має високу водонасиченість. Дебіт свердловин складає 18-28 л/сек., питомих дебіт – 0,7-1,3 л/сек. Вода гарної якості, мінералізація складає 0,4 – 0,9 г/л, жорсткість – 5-8 мг/екв.

Серед ґрунтів переважають темно-сірі легкосуглинкові, є досить родючими ґрунтами і важливими для сільськогосподарського виробництва.

За інженерно-будівельними умовами проектну ділянку можна розділити на наступні категорії:

1) Умовно малопродатні ділянки для будівництва: техногенно підтоплена частина ділянки ДПТ у північно-східній частині через неробочий стан дощової каналізації і неефективне відведення поверхневих вод (20% території);

2) Умовно придатні ділянки для будівництва (80 % території): пологі схили вододільного плато Роменсько-Миргородської алювіальної увалистої, середньорозчленованої рівнини, що характеризується пласкою поверхнею та відсутністю геодинамічних природних процесів. Єдиною особливістю даної території є незначне просідання лесовидних суглинків (7-15 см), тому перед початком будівництва їх необхідно замочувати або вдаватися до заходів важкого трамбування до повного усунення просідних властивостей лесів.

3.2. ЕКОЛОГІЧНА СИТУАЦІЯ

У плані проектного рішення важливе значення має еколого-містобудівне обґрунтування, що визначається дією генерального плану міста по фактору планувальних обмежень щодо ділянок освоєння та дією державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм.

Повітряний басейн. Основними джерелами забруднення повітря проектною територією є автомобільний транспорт та меблеве виробництво (ТОВ «Кондор»). Основними компонентами шкідливих викидів є пил, діоксид азоту, діоксид сірки, окис вуглецю. Проведені лабораторні дослідження в сельбищній зоні свідчать про інтенсивне забруднення продуктами розпаду палива від регіонального автошляху Р-60 «Кролевець – Ромни – Пирятин» (вул. Коржівська), де реєструються перевищення вмісту оксиду азоту, ангідриду сірчаного до 2-х ГДК. Збільшення викидів забруднюючих речовин перш за все зумовлено збільшенням автотранспорту, погіршенням технічного стану автомобільного парку, незадовільною якістю палива, відставанням темпів розвитку вулично-шляхової мережі, труднощами щодо контролю великої кількості автотранспорту як джерела забруднення атмосфери (приватний транспорт).

Стан водних об'єктів. На захід від детального плану території протікає невеликий струмок, що впадає в річку Сула. Вода струмку є забрудненою, оскільки туди потрапляють неочищені стоки від промислових об'єктів та від об'єктів комунального господарства. Води об'єкту найбільш забруднені фосфатами, сполуками загального заліза, амонієм, азотовмісними речовинами, нітритами. Прибережна захисна смуга струмку не розроблена проектом землеустрою, тому відповідний режим охорони об'єкта відсутній. Струмок захищений водною рослинністю та побутовим сміттям.

Стан ґрунтів. В даний час санітарний стан ґрунтів вивчений недостатньо, геохімічне обстеження ґрунтів не проводилось.

Значний внесок у забруднення ґрунтового покриву припадає на зони (векторні) впливу діяльності автотранспорту, де фіксується перевищення ГДК по

вмісту важких металів (вул. Коржівська, бульв. Свободи, вул. Аптекарьська). Зони забруднення придорожніх територій магістрально-вуличної мережі – 20-30 метрів.

Система планувальних обмежень. В межах детального планування території планувальні обмеження представлено санітарно-захисними зонами від промислових підприємств, зоною акустичного дискомфорту від автодороги, обмеженнями інженерно-геологічного та природоохоронного характеру.

У північно-західній стороні від ДПТ знаходиться меблеве виробництво, її 50 метрова СЗЗ ледь заходить на північно-західний край проектної території. Хоча дане підприємство не входить в межі ДПТ, проектними рішеннями генерального плану м. Ромни, меблевий цех переноситься до одного з сформованих центрів промислового виробництва, а звільнену від промислового навантаження територію планується передати під житлову забудову. Таким чином, на проектний період планується ліквідація вказаної санітарно-захисної зони.

У центральній частині ДПТ розміщується Роменський протитуберкульозний диспансер. Хоча на разі немає нормативних документів, які б встановлювали санітарно-захисні зони для медичних закладів, проектними рішеннями він виноситься за межі детального плану для створення безпечного середовища проживання населення міста.

На півдні ДПТ проходить регіональна автодорога Р-60 «Кролевець – Конотоп – Ромни – Пирятин» з зоною акустичного дискомфорту в 100 м в обидві сторони відповідно до пункту 5.25 ДСП 173-96. На проектний період планується її винесення за межі ДПТ. Вздовж автошляхів планується активне озеленення для запобігання накопичення шкідливих речовин в атмосферному повітрі.

Обмеження інженерно-геологічного характеру представлено техногенним підтопленням у північно-східній частині ДПТ, що спричинене несправністю дощової каналізації, тому для його ліквідації заплановане очищення існуючої мережі дощової каналізації та проведення процедури вертикального планування території для якісного відведення поверхневих вод. Певне обмеження інженерно-геологічного характеру має просідні властивості лесовидних суглинків, (7-15 см) однак дана проблема легко вирішується відповідними методами інженерного захисту. (див. розділ «Інженерна підготовка та захист території»).

Санітарно-захисні зони основних діючих виробничих підприємств та інших об'єктів господарського комплексу в межах детального плану

Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Проектна СЗЗ, (м)	Документ
<i>Промислові підприємства IV-V класу шкідливості</i>			
ТОВ "Кондор" (меблеве виробництво)	50	-	ДСП 173-96 (додаток № 4)
<i>Транспортні коридори</i>			
Автодорога Р-60 «Кролевець – Конотоп – Ромни – Пирятин»	100	винесення за межі ДПТ	п. 5.25 ДСП 173-96
<i>Природоохоронні об'єкти</i>			

Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Проектна СЗЗ, (м)	Документ
Прибережна захисна смуга струмку*	-	25*	ст. 88 ВКУ

* - потребує розробки проекту землеустрою

Радіаційний стан. Згідно постанови КМ України № 106 від 23. 07. 1991 р. і № 600 від 29.08. 1994 р., місто не входить у перелік територій, забруднених у результаті аварії на ЧАЕС. В цілому радіаційний стан в місті можна характеризувати як задовільний.

Акустичний режим. Окрім зазначеної вище автодороги Р-60, автомобільне навантаження помітне також на бульварі Свободи та вул. Аптекарьській. Необхідно впроваджувати застосування шумозахисних заходів для першої лінії забудови (віконні блоки, облицювальні матеріали, озеленення вздовж вулиць).

Природоохоронні території. На захід від території детального плану є невеликий струмок, який не заходить на проектну територію. Проектна документація щодо визначення прибережних захисних зон від даних гідрологічних об'єктів в межах м. Ромни, за даними Сумського обласного управління водних ресурсів, не розроблялась. На даному етапі з урахуванням сучасних вимог землекористування необхідне розроблення відповідних проектів спеціалізованими землепорядними організаціями на існуючій кадастровій базі. На проектний період запропоновано встановлення нормативної ширини прибережних захисних смуг навколо струмку уздовж урізу води відповідно ст. 88 ВКУ – 25 м.

Висновки

Аналіз екологічного стану території свідчить про те, що з урахуванням системи планувальних обмежень від об'єктів суміжних територій та при виконання низки інженерно-планувальних заходів, ділянка, що розглядається, в екологічному відношенні сприятлива для розвитку забудови.

З метою формування здорового і комфортного середовища проживання та забезпечення охорони довкілля необхідно виконати ряд планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території:

- упорядкуванням та озеленення санітарно-захисних зон підприємств згідно пп. 5.12, 5.13 ДСП 173-96;
- екологічно спрямовані напрямки розвитку зовнішніх і внутрішніх транспортних зв'язків, вулично-магістральної мережі та транспортних засобів;
- винесення за межі території ДПТ туберкульозного диспансеру та перенесення меблевого цеху з граничних територій до проектною виробничою територією плану для створення безпечного середовища проживання населення міста;
- розробка проекту встановлення меж прибережної захисної смуги струмку з винесенням її меж в натуру та ландшафтним благоустроєм;
- реконструкція та розширення мереж централізованого водопостачання та водовідведення;

- будівництво нових мереж та очищення старих мереж зливової каналізації, забезпечення відведення поверхневого стоку за рахунок здійснення вертикального планування, повна ліквідація процесів підтоплення;
- проведення геохімічного обстеження території;
- згідно рішень генерального плану передбачається винесення за межі міста автодороги Р-60 «Кролевець – Конотоп – Ромни – Пирятин».

4. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Запропонована в проекті архітектурно-планувальна організація території базується на принципових положеннях затвердженого генерального плану з уточненням у більш крупному масштабі планувальної структури, функціонального призначення і параметрів забудови.

Планувальна структура

В затвердженому генеральному плані міста Ромни на території, що розглядається в даному проекті, було намічено до реконструкції під житлову забудову ділянку протитуберкульозного диспансера, також потребують реконструктивних заходів території застарілого житлового фонду: одноповерхової малоквартирної та садибної забудови.

В детальному плані дане рішення конкретизоване. При цьому, територія проекту розглядалася як складова досить цілісної і локальної території, що відокремлена яром. Її освоєння має проходити в декілька черг (про що йдеться далі за текстом).

Архітектурно-планувальна концепція детального плану полягає у намірі привабливо оформити новою забудовою вулиці та створити комфортне для проживання середовище при оптимальному використанні містобудівної ємності даної території у відповідності до діючих нормативів.

Пропонується впорядкована (на даному відрізку) забудова вулиці Коржівської. Вулиця Коржівська з'єднує залізничний вокзал із центром Ромен і впливає на перше враження від міста, що важливо для туристичного населеного пункту, яким є Ромни. Напрямок бульвару Шевченка пропонується візуально замкнути спорудою громадського призначення, яка обов'язково повинна мати виразний архітектурний вигляд, а підхід до неї влаштований у вигляді алеї, оформленої зеленими насадженнями, лавочками, малими архітектурними формами (невеликі фонтани, скульптурні композиції, альпійські гірки, наприклад).

Композиційною віссю архітектурно-планувального рішення досить невеликої території проектування є внутрішній проїзд від центральної площі, де з'єднуються бульвар Шевченка та бульвар Свободи, до вулиці Коржівської. Приділена увага розташуванню житлових та громадських будинків вздовж проїзду, яке буде вигідно візуально сприйматися при просуванні вздовж проїзду.

Фокусується архітектурно-планувальне рішення території, обмеженої яром, навколо скверу-бульвару: навколо нього розташовані училище, жіноча консультація, кафе, житлові будинки з закладами обслуговування в перших поверхах. Від скверу є озеленений пішохідний зв'язок із вище згаданою громадською спорудою і далі із центральною площею міста.

Нова багатоквартирна забудова сформована двома групами житлових будинків та будинком реконструкції, які розташовані з обох сторін внутрішнього проїзду.

Гранична поверховість нової забудови обумовлюється вимогами виконаного у складі затвердженого генерального плану проекту «Зони охорони пам'яток

культурної спадщини м. Ромни Сумської області». Проектована територія знаходиться в зоні регулювання забудови – це обмеження висоти до 18 метрів та 23,5 метрів від рівня денної поверхні, залежно від місця розташування будинку (див. схему зонування у складі детального плану).

На міжмагістральному просторі, до якого входить проєктована територія, відсутні дитячі навчальні заклади. Найближчі дитячі садочки: два по вулиці Гетьмана Мазепи, один по вулиці Пушкіна, найближчі школи – по бульвару Шевченка, вулиці Соборна. За інформацією генерального плану міста Ромни названі дитячі садочки перевантажені, в школах кількість місць за проєктом перебільшує фактичну наявність школярів.

Враховуючи таку ситуацію, авторами запропоновано біля зелених насаджень вздовж струмка і схилах яру розмістити дитячий садочок на 140 місць. З планувальної точки зору, це вдале місце для дитячого закладу, тому що розташоване поруч із зеленим масивом, віддалено від вулиці. Це за межею детального плану, а потреба в дошкільних дитячих закладах нагальна.

Передбачена для дитячого садочку ділянка згідно із затвердженим планом зонування віднесена до зони Ж-р5, яка фактично є зоною квартирної житлової забудови загального типу Ж-2, але з планувальними обмеженнями, визначеними історико-архітектурним опорним планом; іншими словами – це підзона зони Ж-2. Для підзон приймаються переліки дозволених видів використання відповідної зони і додатково прописуються вимоги згідно із характером обмежень, в даному випадку: регулювання висоти до 18 м і те, що всі містобудівні заходи на ділянках в межах зони можуть здійснюватися лише за проєктами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини.

До переліку переважних видів зони входять, зокрема, дитячі садочки; а також, житлові будинки, сквери, бульвари та інше.

Тобто, наявність затвердженого плану зонування та пропозиції в даному детальному плані за межами завдання достатньо для надання містобудівних умов і обмежень, виконання проєктної документації та реалізації пропозиції.

В проєкті виділено дві черги реалізації архітектурно-планувального рішення розрахункового періоду, а також, проміжний етап реалізації другої черги. Першу чергу та остаточне рішення на розрахунковий період відображено на основному кресленні, проміжний етап реалізації другої черги – на додатковому кресленні.

Ділянка першочергового будівництва – група житлових будинків східніше основного внутрішнього проїзду (на ділянці колишнього протитуберкульозного диспансера, після відповідної санації території) та будівля колишньої школи, що реконструюється під 5-ти поверховий житловий будинок. При чому, необхідною умовою першочергового житлового будівництва є введення на цей же період дитячого садочку, враховуючи перевантаженість існуючих дитячих закладів близько 30%.

Тривале зберігання індивідуального автотранспорту в проєктному рішенні намічено, в основному, в підземних гаражах в цокольних поверхах нових житлових будинків. Умови залягання ґрунтових вод можна вважати сприятливими, є тільки незначна частина території з високим рівнем стояння ґрунтових вод (під існуючою забудовою, ближче до бульвару Шевченка). За розрахунком, (у розділі

«Транспорт»), таке рішення не може цілком задовольнити потребу мешканців нових будинків у місцях тривалого зберігання індивідуального автотранспорту, решту пропонується зберігати у багаторівневих гаражах після реконструкції території гаражних кооперативів вздовж залізниці, або за дозволом управління Південної залізниці в зоні відводу залізниці.

Функціональне зонування

Намічені в проекті об'єкти планування та забудови відносяться до наступних функціональних зон:

- зона житлової забудови;
- зона об'єктів громадського обслуговування;
- зона зелених насаджень;
- зона вулично-дорожньої мережі.

Зона житлової забудови займає територію 3,83 га і представлена ділянками існуючого житлового фонду, який зберігається в якості опорного та ділянками проектних багатоквартирних будинків 6-7 поверхів.

В зоні багатоквартирної житлової забудови планується влаштування гостьових автостоянок для короткочасного зберігання автотранспорту з дотриманням 10-15-метрової відстані до житлових будинків залежно від місткості, яка визначається за розрахунком (див. розділ «Транспорт»). Важливо відмітити, що дворові простори не використовуються для розміщення гостьових автостоянок. Для кожної групи житлових будинків передбачено організацію дитячих майданчиків, майданчиків для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою та для господарчих потреб, загальна площа яких відповідає нормативній за розрахунком.

Зона громадської забудови формується ділянками існуючих та проектних торговельних закладів, закладів громадського харчування, побутового обслуговування, офісної споруди, дитячої музичної школи, стоматологічної клініки, інших об'єктів громадського обслуговування.

Загальна площа зони громадської забудови в межах детального плану території центральної частини міста складає 1,68 га.

В **зону зелених насаджень** входять території зелених насаджень загального користування. До зелених насаджень загального користування відносяться сквер та озеленення вздовж алей. Загальна площа – 0,54 га.

Зона вулично-дорожньої мережі має площу 1,28 га і складається з території магістральних та житлових вулиць в червоних лініях, відповідно 0,84 га та 0,44 га.

Територія в межах, охоплених детальним планом, становить 7,33 га.

В таблиці наведений проектний розподіл території.

Проектний розподіл території в межах детального плану на розрахунковий період

	Території	Площа, га	%
1	Житлової забудови, в тому числі:	3,83	52,25
	– багатоквартирної забудови	3,83	52,25
	– садибної забудови	-	-
2	Закладів обслуговування, в тому числі:	1,68	22,92
	– адміністративно-ділових закладів	0,41	5,59
	– закладів охорони здоров'я	0,25	3,41
	– закладів культури	0,13	1,77
	– дитячих позашкільних закладів	0,21	2,87
	– закладів торгівлі та громадського харчування	0,56	7,64
	– інших закладів обслуговування (гостьова стоянка біля училища, жіночої консультації, проектного кафе)	0,12	1,64
3	Зелених насаджень, в тому числі:	0,54	7,37
	– загального користування	0,54	7,37
6	Вуличної мережі, в тому числі:	1,28	17,46
	– магістральних вулиць	0,84	11,46
	– житлових вулиць	0,44	6,00
	ВСЬОГО	7,33	100

**Дозволені види використання.
Визначення містобудівних умов і обмежень**

Надане в проекті детального плану рішення щодо забудови території центральної частини міста Ромни є пропозицією, яка може дещо трансформуватися в процесі реалізації в рамках прописаних дозволених видів використання та містобудівних умов і обмежень.

Згідно із пунктом 6.1.8 ДБН Б. 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» в детальному плані уточнюються положення плану зонування (зонінгу).

Крім того, в даному підрозділі уточнено кодові позначення зон, деякі терміни, посилання, у зв'язку з тим, що з 01.08.2018 вводяться в дію ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» на заміну ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» та ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» на заміну ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Перелічені вище в розділі функціональні зони на схемі зонування поділені на більш дрібні територіальні зони (інколи з підзонами). Для ділянок в територіальних зонах визначені дозволені види використання та уточнені містобудівні умови і обмеження для зон багатоквартирної житлової забудови.

Дозволені види використання поділяються на:

- переважні види використання
- супутні переважним і допустимим види використання, які необхідні для забезпечення функціонування об'єктів основних дозволених видів.

Види використання земельних ділянок, які не увійшли до переліку переважних, не є дозволеними для відповідної зони. Дотримання діючих будівельних, санітарних норм, правил безпеки та інших обов'язкових вимог є неухильним для усіх дозволених видів використання земельних ділянок.

Нижче перелічені типи територіальних (містобудівних) зон, наявні на території детального плану.

житлові	
Ж-4-р5	багатоквартирна житлова забудова в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 18 м
Ж-4-р6	багатоквартирна житлова забудова в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 23,5 м
громадські	
Г-1-ц7	об'єкти громадського обслуговування загальноміського значення в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 18м
Г-2-ц7	об'єкти громадського обслуговування районного значення в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 18м

Г-3-2-ц7	позашкільні навчальні заклади в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 18м
Г-5-л1	лікувальні заклади – пам'ятки культурної спадщини місцевого значення
ландшафтно-рекреаційні	
Р-3-1	парки, сквери, бульвари
транспортної інфраструктури	
ТР-2	територія вулиць в червоних лініях

Дозволені види забудови та іншого використання земельних ділянок, визначені у зонінгу, у переважній більшості вказаних зон залишаються актуальними. Для декількох територіальних зон в детальному плані уточнювалися списки дозволених видів використання. В проекті відпрацьовані з урахуванням архітектурно-планувального рішення і територіальні зони. Вказана інформація наведена нижче та на схемі зонування, яка входить до складу проекту.

Зони розміщення житлової забудови

Ж-4-р5 – зона багатоквартирної житлової забудови в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 18 м призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків заввишки не більше 18 м від рівня денної поверхні, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування та інженерного забезпечення зони. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з можливим включенням функцій громадського призначення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- житлові будинки квартирної типу заввишки не більше 18 м від рівня денної поверхні;
- дитячі садки, загальноосвітні заклади;
- вбудовані офісні приміщення, заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування;
- окремо розташовані заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування (площа території даного виду використання не повинна перевищувати 20% території зони);
- аптеки;
- установи органів управління;
- установи громадських організацій;
- житлово-експлуатаційні заклади;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- підприємства зв'язку;
- сквери, бульвари, інші озеленені території.

Супутні види використання:

- гостьові стоянки для житлових будинків та об'єктів громадського призначення;
- підземні гаражі, вбудовані в житлові будинки гаражі;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- дворові майданчики: дитячі, спортивні, господарські, для відпочинку;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках.

Ж-4-р6 – зона багатоквартирної житлової забудови в зоні регулювання забудови – заввишки не більше 23,5 м призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків заввишки не більше 23,5 м від рівня денної поверхні, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування та інженерного забезпечення зони. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з можливим включенням функцій громадського призначення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- житлові будинки квартирної типу заввишки не більше 18 м від рівня денної поверхні;
- дитячі садки, загальноосвітні заклади;
- вбудовані офісні приміщення, заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування;
- окремо розташовані заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування (площа території даного виду використання не повинна перевищувати 20% території зони);
- аптеки;
- установи органів управління;
- установи громадських організацій;
- житлово-експлуатаційні заклади;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- підприємства зв'язку;
- сквери, бульвари, інші озеленені території.

Супутні види використання:

- гостьові стоянки для житлових будинків та об'єктів громадського призначення;
- підземні гаражі, вбудовані в житлові будинки гаражі;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- дворові майданчики: дитячі, спортивні, господарські, для відпочинку;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках.

Г-1-ц7 – зона об'єктів громадського обслуговування загальноміського значення з регулюванням забудови – заввишки не більше 18м призначається для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування загальноміського значення заввишки не більше 18 м від рівня денної поверхні та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Переважні види використання земельних ділянок:

- заклади культури;
- готель;
- кінотеатр;
- офісні споруди;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- установи правоохоронних органів;
- підприємства зв'язку;
- інформаційний центр, бібліотека, архів;
- заклади торгівлі;
- заклади побутового обслуговування;
- заклади громадського харчування.

Супутні види використання:

- гостьові автостоянки;
- підземні та вбудовані в споруди гаражі і автостоянки;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;

Г-2-ц7 – зона об'єктів громадського обслуговування районного значення з регулюванням забудови – заввишки не більше 18м призначається для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування районного значення (можливе розміщення об'єктів із загальноміськими функціями) заввишки не більше 18 м від рівня денної поверхні та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Переважні види використання земельних ділянок:

- заклади культури;
- готель;
- кінотеатр;
- офісні споруди;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- установи правоохоронних органів;
- підприємства зв'язку;
- інформаційний центр, бібліотека, архів;

- заклади торгівлі;
- заклади побутового обслуговування;
- заклади громадського харчування.

Супутні види використання:

- гостьові автостоянки;
- підземні та вбудовані в споруди гаражі і автостоянки;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;

Г-3-2-ц7 – зона позашкільних навчальних закладів з регулюванням забудови

– **заввишки не більше 18м** призначається для розташування позашкільних навчальних закладів заввишки не більше 18 м від рівня денної поверхні та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Переважні види використання земельних ділянок:

- позашкільні навчальні заклади

Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- сквери, бульвари, об'єкти благоустрою;
- гостьові автостоянки.

Г-5-л1 – зона лікувальних закладів – пам'яток культурної спадщини місцевого значення.

За ділянкою закріплюється існуючий вид використання.

Дозволеними є також такі супутні види використання, які забезпечують існуюче використання.

За спеціальними проектами, погодженими з обласними органами охорони культурної спадщини, можуть проводитися:

- роботи з регенерації історичного середовища;
- роботи зі збереження, реконструкції історичних будівель і споруд;
- благоустрій території, озеленення;
- роботи з реконструкції інженерних мереж;

Проектуванню мають передувати історико-містобудівні обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.

Р-3-1 – зона озелених територій загального користування призначається для розміщення парків, скверів, бульварів і створення умов для відпочинку населення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- деревні, чагарникові, газонні зелені насадження;
- прогулянкові алеї, у тому числі, пристосовані для пересування на інвалідних колясках;
- елементи благоустрою, скульптурні композиції, фонтани

Супутні види використання:

- підземні інженерні комунікації.

ТР-2 – зона територій вулиць в червоних лініях

Переважні види використання (елементи вулиці згідно ДБН В.2.3-5:2018):

- проїзні частини вулиць;
- центральні розділювальні смуги між проїзними частинами зустрічних напрямків руху;
- смуги вуличних зелених насаджень;
- місцеві (бічні) проїзди;
- розділювальні смуги між основною проїзною частиною і місцевими (бічними) проїздами;
- велосипедні доріжки;
- тротуари.

Супутні види використання:

- зупинки громадського транспорту;
- технічні засоби регулювання дорожнього руху;
- шляхопроводи;
- тунелі;
- естакади
- пішохідні переходи;
- підпірні стінки;
- сходи;
- узбіччя (у разі відкритої системи водовідведення);
- підземно-наземні інженерні комунікації;
- інформаційна реклама;
- автостоянки;
- елементи благоустрою.

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок
в зонах – Ж-4-р5, Ж-4-р6 – багатоквартирної житлової забудови*

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

1	Вид об'єкту містобудування (цільове призначення земельної ділянки)	Згідно зі списком переважних видів дозволеного використання ділянок в зоні розташування ділянки
2	Площа земельної ділянки (га)	Згідно кадастрового плану; якщо ділянка потрапляє частково в червоні лінії – додатково вказати площу, що підлягає освоєнню.
3	Гранична поверховість будівель	Ж-4-р5 – до 18м; Ж-4-р6 – до 23,5м
4	Максимальний відсоток забудови земельної ділянки	40%, – може бути уточнений у проектній документації при безумовному дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» з організації прибудинкової території та інших будівельних норм та норм пожежної безпеки.
5	Максимальна щільність забудови ділянки (чол. / га)	Щільність забудови житлового кварталу – 450осіб/га.
6	Мінімальні відступи будівлі / споруди від червоних ліній	Для забезпечення розміщення гостьових автостоянок не всередині кварталу (ДБН Б.2.2-12:2018, п. 6.1.7, примітка 1), а вздовж вулиць на відстані 10м або 15м від будинку, будинки повздовжньою стороною мають відступати від червоної лінії відповідно 10,5м або 20,5м. Для загального випадку – мінімальна відстань від червоних ліній багатоквартирних будинків, у яких перші поверхи житлові, має становити не менше 3м.
7	Планувальні обмеження	Відповідно до схеми планувальних обмежень зі складу ДПТ
8	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Відстані між будинками обумовлені протипожежними вимогами та вимогами інсоляції (для житлових будинків) та освітлення, згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», п.15.2
9	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»	Обов'язкове проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»
10	Вимоги щодо благоустрою	На підставі відповідних рішень (за наявності) виконкому Роменської міської ради та згідно ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».
11	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	За пропозиціями детального плану згідно ДБН Б.2.2-12:2018

12	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	За розрахунками детального плану згідно ДБН Б.2.2-12:2018), п.10.8
13	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Див.п.3 даної таблиці. Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини.

Дотримання діючих будівельних, санітарних норм, правил безпеки та інших обов'язкових вимог є неухильним для усіх дозволених видів використання земельних ділянок.

5. ОБСЯГИ ТА СТРУКТУРА ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА, ЖИТЛОВИЙ ФОНД, ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ

Розрахункова чисельність населення на території детального плану складається:

- чисельність населення, яке мешкає в існуючому житловому фонді;
- чисельність населення, яке мешкає у житловому фонді, що проектується.

В межах території детального плану пропонується будівництво багатоквартирної житлової забудови поверховістю – 5,6,7 поверхів.

Розрахунок об'ємів житлового будівництва виконаний відповідно до ескізу забудови, в якому використані різні по складу квартир типи секцій.

На подальших стадіях проектування типи секцій можуть бути змінені.

Нове багатоквартирне будівництво планується вести на територіях реконструкції садибної та малоповерхової забудови, на території реконструкції загальноосвітньої школи, та на території виносу протитуберкульозного диспансеру.

У відповідності до розрахунків, обсяги житлового будівництва на території, що розглядається, становитимуть 26 тис.м² загальної площі. Орієнтовна чисельність населення в новому житловому фонді визначена виходячи із перспективного показника житлової забезпеченості у новому житловому фонді – 30 м²/особу.

Середній розмір квартири становить 56 м². Чисельність мешканців нового багатоквартирного фонду складатиме **0,87 тис. осіб**.

Проектом також виділена перша черга багатоквартирного будівництва – територія реконструкції загальноосвітньої школи та протитуберкульозного диспансеру. Це 5-7ми поверхова забудова що складається з 7 секцій житловою площею 15,26 тис. м².

Обсяги нового багатоквартирного житлового будівництва

Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир	Кількість квартир, в т.ч. 1-кімнатних	Чисельність населення
<i>пов.</i>	<i>од.</i>	<i>тис. м²</i>	<i>од</i>	<i>осіб</i>
Перша черга				
5	1	6,26	95/43	210
7	6	9,1	169/91	310
<i>Всього</i>		<i>15,36</i>	<i>264/134</i>	<i>520</i>
Друга черга				
6	8	10,64	197/107	350
Разом		26,0	461/241	870

Садибне будівництво на території детального плану не передбачене.

Також проектом передбачене будівництво на віддалену перспективу вздовж вул. Коржівська за межами території детального плану. Тут пропонується збудувати 3 секції загальною площею 3,7 тис. м² (близько 69 квартир).

З урахуванням існуючого житлового фонду, вибуття та реконструкції перспективний житловий фонд в межах ДПТ становитиме 35,06 тис.м², чисельність населення 1,2 тис. осіб.

Нове будівництво становитиме 26,0 тис. м² житлової площі, в тому числі першочергове – 15,36 тис. м².

Вибуття житлового фонду становитиме 2,42 тис. м², в тому числі багатоквартирне – 1,44 тис. м², садибне – 0,98 тис. м².

В перших поверхах житлових будинків, де це є доцільним з планувальних міркувань, передбачені заклади торгівлі, громадського харчування, обслуговування, офісні приміщення.

Динаміка житлового фонду території

Типи забудови	Існуючий стан		Вибуття житлового фонду	Нове житлове будівництво	Розрахунковий строк	
	Загальна площа	Кількість населення			Загальна площа	Кількість населення
	тис. м ²	осіб	тис. м ²	тис. м ²	тис. м ²	тис. осіб
Багатоквартирна	10,5	292	1,44	26,0	35,06	1,2
Садибна	0,98	22	0,98	-	-	-
РАЗОМ	11,48	314	2,42	26,0	35,06	1,2

Прибудинкові території

Проектне функціональне використання та питомі розміри елементів житлової території мають відповідати розрахунковому балансу житлової території згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова території».

Розрахункові показники прибудинкових майданчиків для всієї багатоквартирної житлової забудови на розрахунковий етап наведені в таблиці.

Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків багатоквартирної житлової забудови, м²

Майданчики	Питомі розміри майданчиків		
	норма, м ² особу	1 етап	розрахунковий строк
– ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	0,7	580	840
– для відпочинку дорослого населення	0,2	166	240
– для занять фізкультурою	2,0	1660	2400
– для збирання побутових відходів	0,08	66	96
– для вигулювання собак	0,3	250	360
– для стоянки автомашин	1,6	1330	1920
– для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	83	120
Внутріквартальні зелені насадження (озеленені території, пішохідні доріжки)	6 м ² /особу	4980	7200
ВСЬОГО		9115 (0,9 га)	13176 (1,3 га)

6. РОЗРАХУНОК УСТАНОВ ТА ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Існуючі підприємства та установи громадського обслуговування на території проектування представлені закладами торгівлі та харчування. Також на території ПДП знаходиться Роменський міський центр зайнятості, відділення банку, будинок вчителя, дитяча музична школа, протитуберкульозний диспансер (виноситься), районна стоматологічна поліклініка.

Для визначення перспективної ємності підприємств та установ обслуговування був виконаний розрахунок підприємств та закладів обслуговування для населення, яке буде проживати на території, що розглядається.

Розрахунок виконаний для перспективного населення 1,2 тис. осіб, відповідно до нормативів ДБН Б.2.2-12:2018, які забезпечують соціально-гарантований рівень обслуговування. Однак, це не виключає можливості розміщення закладів обслуговування, які не передбачені нормативами.

Кількість місць у дитячих дошкільних закладах, загальноосвітніх школах розрахована відповідно до перспективної демографічної структури населення міста, розрахунок якої був виконаний авторським колективом інституту демографії та соціальних досліджень НАН України в складі генерального плану.

Нижче, в таблиці наведені розрахунки необхідної ємності та розміщення підприємств та установ обслуговування.

Розрахунок підприємств та установ обслуговування

Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку на 1000 чол. населення, не менше	Необхідно по розрахунку на розрахунковий період, всього	Передбачено проектом
				Розміщення
Дитячі дошкільні установи	місць	45	54	Будівництво нового ДНЗ на 140 місць на захід від території ПДП.
Загальноосвітні школи	місць	124	150	Розміщення в існуючих загальноосвітніх закладах за межами ПДП по вул Соборна та б-р Шевченка
Стаціонари всіх типів	ліжок	9,5	11	Згідно з генеральним планом
Заклади первинної і вторинної медичної допомоги	Відвідувань за зміну	10	12	Влаштування амбулаторії на території існуючого медичного закладу. Згідно з генеральним планом.
Аптеки	об'єкт	0,09	1	На перших поверхах багатоквартирної забудови
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ²	30	36	Спортивні майданчики житлових груп. Нові спортивно-оздоровчі заклади згідно з генеральним планом міста.
Спортивні зали загального користування	м ²	40	48	
Басейни криті і відкриті загального користування	м ² площі дзеркала води	20	24	Згідно з генеральним планом міста
Клубні приміщення	місць відвідувань	15	18	Згідно з генеральним планом міста
Універсальна зала	місць	10	12	

Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку на 1000 чол. населення, не менше	Необхідно по розрахунку на розрахунковий період, всього	Передбачено проектом
				Розміщення
Міські масові бібліотеки	тис. одиниць збереження чит. місць	<u>3,5</u> 2	<u>4,2</u> 2	Вбудовано-прибудовані
Магазини продовольчих товарів	м ² торгової площі	95	114	Вбудовано-прибудовані, окремо розташовані нові торговельні заклади
Магазини непродовольчих товарів	м ² торгової площі	110	132	
Підприємства громадського харчування	місць	7	9	Заклад громадського харчування в центральній частині ПДП
Підприємства побутового обслуговування (безпосереднього обслуговування населення)	місць	1,5	2	Вбудовано-прибудовані
Відділення зв'язку	Об'єкт	0,16	1	На території нової офісної споруди

У відповідності з розрахунками детального плану планується розмістити наступні заклади місцевого значення.

Розміщення на території ДПТ нових закладів громадського обслуговування

№	Назва об'єкту	Призначення	Ємність
Заклади місцевого значення			
1	Дошкільний навчальний заклад за межами ПДП		140 місць
2	Офісний центр		50 робочих місць
3	Кафе		40 місць
6	Магазини вбудовано-прибудовані		близько 600 м ² торгової площі.

Також слід зазначити, що створення нових закладів громадського обслуговування збільшить чисельність зайнятих у невиробничий сфері на 100 осіб.

7. ЗЕЛЕНІ НАСАДЖЕННЯ

Зелені насадження в межах території детального плану будуть представлені зеленими насадженнями загального користування (парки, сквери) та зеленими насадженнями обмеженого користування (в межах житлових кварталів).

Потреба в зелених насадженнях загального користування (їх обсяг, 9 м² на 1 особу, визначений згідно з т. 8.1. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова території») вирішується за рахунок проектних зелених насаджень, а також розташування поруч міського парку «Роменський».

В межах детального плану передбачається організація озелених територій загального користування загальною площею 0,4 га та озеленені території вздовж основних пішохідних зв'язків.

З метою забезпечення оптимальних умов проживання населення в проекті виконано розрахунок площі озелених територій в середині житлових кварталів у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2018 (п. 6.1.6, 6.1.7.) з розрахунку 6 м² на 1 людину.

Розрахункова площа зелених насаджень обмеженого користування, необхідних для населення, в межах проекту детального плану складає 0,7 га.

Потреба в зелених насадженнях обмеженого користування буде покриватися за рахунок озеленення внутрішньо-дворових просторів житлових груп із спортивними та ігровими майданчиками.

8. ТРАНСПОРТ

Територія, що розглядається даним проектом, знаходиться в центральній частині міста Ромни і обмежена з півночі бульваром Шевченка, зі східного боку вулицею Аптекарьською, з півдня вулицею Коржівською та внутрішньо-квартальними проїздами з заходу.

Проектними рішеннями генерального плану м. Ромни, що був розроблений ДП «НДП містобудування» в 2014 році, передбачено переведення вул. Коржівської з житлової до статусу магістральної, враховуючи проходження в її створі лінії руху громадського транспорту, а також її роль в структурі вулично-дорожньої мережі, зокрема, зв'язок центру міста та території ДПТ, що розроблюється даним проектом, з залізничним вокзалом.

Розширення проїзної частини магістральної вулично-дорожньої мережі в межах детального плану даним проектом не передбачається, з огляду на стислу існуючу забудову по вул. Коржівській та достатні параметри бульвару Шевченка.

В рамках меж детального плану передбачено будівництво ряду внутрішніх проїздів. В параметрах їх поперечного профілю прийнята проїзна частина 6,0 м та тротуари по 2,25 м.

Загальні характеристики вулично-дорожньої мережі (проектні, в межах ДПТ):

№	Назва вулиці	Функція	Ширина в червоних лініях, м.	Ширина проїзної частини, м.
1	бульв. Шевченка	Магістральна	73,0	2 x 9,0-11,0
2	вул. Коржівська	Магістральна	20,0	9,0
3	вул. Аптекарьська	Місцевого значення	20,0	8,0-9,0

Організація громадського пасажирського транспорту в межах проекту відповідає рішенням генерального плану м. Ромни (ДП «НДП містобудування», 2014 р.) та даним проектом не змінюється. Обслуговування мешканців громадським транспортом здійснюється по б-ру Шевченка та вул. Коржівській.

Пішохідна доступність до ліній руху громадського пасажирського транспорту знаходиться в нормативних межах, як для багатоквартирної, так і для садибної забудови. Для забезпечення безпеки руху пішоходів передбачена організація наземних пішохідних переходів та облаштування зупиночних пунктів.

Об'єкти автосервісу, автозаправні станції та гаражі для постійного зберігання автотранспорту в межах території, що проектується, відсутні, та чинним генеральним планом міста не передбачаються. Автомобілі мешканців існуючої садибної забудови зберігаються в межах присадибних ділянок їх власників.

Розрахунок потреби у машино-місцях для постійного зберігання автомобілів мешканців та гостей автостоянках проектною багатоквартирною забудовою відповідає вимогам ДБН В.2.2-12:2018 (таблиця 10.5) зі врахуванням розташування проектною забудовою в центральній частині міста.

- на *першу чергу* будівництва (264 квартири, в т.ч. 134 однокімнатних) потреба у машино-місцях для постійного зберігання становить 197 одиниць;
- на *другу чергу* будівництва (197 квартир, в т.ч. 107 однокімнатних) потреба у машино-місцях для постійного зберігання становить 144 одиниці;

Загальна потреба у місцях для постійного зберігання легкових автомобілів мешканців проектної багатоквартирної забудови становитиме 341 машино-місце. Для цього проектом передбачено використання підземних та цокольних поверхів проектної багатоквартирної забудови. Орієнтовна площа організованих таким чином гаражів складе близько 4900 м. кв., що відповідає місткості в 196 машино-місць. Решту місць для зберігання легкових автомобілів мешканців проектної багатоквартирної забудови (145 машино-місць) даним проектом передбачається організувати в гаражах, які запропоновані чинним генеральним планом міста Ромни по вул. Горького, на південь від залізничного вокзалу.

Окрім того, для тимчасового зберігання легкових автомобілів на гостювих автостоянках має бути передбачено 52 машино-місця (разом на першу і другу черги будівництва).

Кількість місць для тимчасового зберігання легкових автомобілів обслуговуючого персоналу, працівників та відвідувачів підприємств та установ обслуговування становитиме 21 машино-місце. Зазначена кількість має бути забезпечена на відкритих автостоянках в зоні нормативної пішохідної доступності до цих об'єктів.

Розрахунок потреби в місцях тимчасового зберігання наведено в таблиці нижче.

№	Найменування установ	Необхідна кількість машино-місць, од.
1	Офісний центр	5
2	Кафе	4
3	Вбудовано-прибудовані торговельні приміщення	12
Всього в межах ДПТ		21

Місця зберігання транспортних засобів співробітників та відвідувачів підприємств та установ обслуговування передбачено повністю забезпечити в межах земельних ділянок відповідних об'єктів в межах детального плану.

На схемі організації руху транспорту та пішоходів показано лінії руху пішоходів, велосипедистів, громадського пасажирського транспорту та його зупинки, гостюві автостоянки та гаражі тривалого зберігання авто.

9. ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА

9.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ

Нову забудову (багатоквартирні житлові будинки, офісний центр та кафе) території, що проектується, передбачається обладнати системами водопостачання та каналізації.

Відповідно до розрахункових показників чисельності населення, спеціалізації нових підприємств та закладів обслуговування, підвищення рівня інженерного обладнання забудови території, що проектується, розрахункова потреба у воді питної якості складе 358,80 м³/макс.добу (у тому числі I черга – 248,51 м³/макс.добу).

Питомі показники водоспоживання та водовідведення прийняті за Державними будівельними нормами містобудування ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН В.2.5-64:2012. Розрахунки об'ємів водоспоживання по групах водокористувачів наведені в таблиці ВК-1. Ці показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевих схем водопостачання та водовідведення

Подача води на господарсько-питні потреби та потреби пожежогасіння передбачається з централізованого міського водопроводу за рахунок підключення до існуючих мереж міста, будівництва нових розподільчих мереж в межах території, що проектується.

Водопостачання споживачів буде здійснюватися мережами централізованого міського водопроводу. Мережа - кільцева, об'єднана (господарсько-протипожежна), низького тиску з встановленням пожежних гідрантів згідно ДБН В.2.5-74:2013 (не більше 150 метрів один від одного), а також арматури для аварійного відключення ділянок мережі.

Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлені на кільцевій мережі та забезпечують гасіння кожної будівлі з двох гідрантів. Розрахунковий протипожежний об'єм складає 428 м³, при витратах на зовнішнє пожежогасіння - 20 л/с, на внутрішнє пожежогасіння - 2×5,0 л/с, на автоматичне пожежогасіння – 28,8 л/с. Норми витрат прийняті у відповідності з ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012.

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій складе 47,11 м³/добу (у тому числі I черга – 15,83 м³/добу). Потреба у воді прийнята у відповідності ДБН В.2.5-64:2012. На ці потреби передбачається використання води з поверхневих джерел або ґрунтових вод з улаштуванням місцевих групових або локальних систем. Згідно вимог ДСП № 173-96 (п. 7.8) використання підземних вод питної якості для потреб, що не пов'язані з господарсько-питним водопостачанням не допускається.

Відповідно до розрахункового водоспоживання (табл.ВК-1) об'єм стічних вод з території, що проектується, складе 358,80 м³/макс.добу (у тому числі I черга – 248,51 м³/макс.добу). Відведення побутових стічних вод передбачається самопливними колекторами до існуючих мереж міської каналізації, після їх реконструкції та розширення, при умові необхідності.

Від нової та існуючої неканалізованої забудови території, що проектується, по самопливним колекторам, стічні води будуть відводитись до існуючих самопливних мереж міської каналізації басейну каналізування КНС-5. Далі, по існуючій схемі, стічні води від КНС-5, по напірному трубопроводу, будуть перекачуватись у самопливні мережі басейну каналізування КНС-2, яка (по напірному трубопроводу Ø400 мм) перекачує стічні води на міські каналізаційні очисні споруди.

Для забезпечення надійного водопостачання та відведення зворотних вод від забудови території, що проектується, на наступних стадіях проектування, необхідно виконати гідравлічний розрахунок мереж водопостачання та каналізації з визначенням необхідних діаметрів.

Орієнтовна протяжність нової вуличної мережі в межах території, що проектується: водопровідної – 0,86 км (у тому числі I черга – 0,54 км); каналізаційної самопливної – 0,85 км (у тому числі I черга – 0,49 км).

Вартість будівництва нових мереж визначається на наступних стадіях проектування, при розробці робочих проектів, після встановлення необхідних діаметрів труб, їх протяжності, типу та виробника, розрахункової вартості будівельних робіт, заходів по реконструкції, або перекладанню існуючих мереж, місць підключення до існуючих мереж міста.

Остаточні місця підключення до існуючих мереж міста визначаються відповідно до технічних умов міського водоканалу.

Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення

Найменування споживачів	Одиниця виміру	Кількість, перша черга	Кількість, розрахунковий строк	питома норма, л/добу	Об'єм, м ³ /добу, перша черга	Об'єм, м ³ /добу, розрахунковий строк
Житловий фонд						
- багатоквартирна забудова	осіб	812	1200	230	186,76	276,00
- садибна забудова	осіб	22	-	200	4,40	-
Всього:					191,16	276,00
Макс. доба				к=1,2	229,39	331,20
Невраховані				10%	19,12	27,60
Нові заклади обслуговування						
Офісний центр	працівників у зміну		50	15		0,75
Кафе	страв		350	12		4,20
Поливання зелених насаджень, газонів, квітників	м ²	4200	11480	3	12,60	34,44
Миття удосконалених покриттів, тротуарів, майданів	м ²	6469	25343	0,5	3,23	12,67
Разом: - вода питної якості					248,51	358,80
- технічна вода					15,83	47,11
Стічні води					248,51	358,80

Примітка: Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевих схем водопостачання та водовідведення.

9.2. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Ділянка території, що проектується буде задіяна у загальній схемі санітарного очищення міста.

Згідно до норм ДБН Б.2.2-12.2018, розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів від забудови даної ділянки складає – 0,40 тис. т/рік (у тому числі перша черга – 0,28 тис. т/рік).

На ділянці території, що проектується передбачається налагодження планово-регулярної системи санітарного очищення території, санітарно-планувальне облаштування контейнерних майданчиків, встановлення сучасних контейнерів для тимчасового зберігання ТПВ та харчових відходів, впровадження системи роздільного збирання ТПВ. Вивезення ТПВ буде здійснюється по графіках, що затверджені у терміни визначені санітарними нормами.

9.3. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

На теперішній час теплопостачання багатоквартирної житлової забудови на території, закладів та підприємств обслуговування, в межах ДПТ центральної частини міста Ромни, Сумської області, в межах вул. Достоевського, здійснюється від централізованої системи теплопостачання міста, через розподільчі теплові мережі. Незначна частка садибних будинків має власні, індивідуальні джерела теплової енергії.

В якості палива в тепло генеруючому обладнанні споживачів використовується природний газ.

Виходячи з перспективи забудови території в межах розробки ДП, теплопостачання нової багатоквартирної забудови, закладів та підприємств обслуговування, передбачається від існуючої централізованої системи теплопостачання міста через будівництво нових теплових мереж.

Необхідні теплові потоки визначено згідно вимог нормативних документів:

- ДБН В.2.5-39-2008 «Теплові мережі»;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», а також проектів-аналогів.

Розмір необхідного теплового потоку об'єктів нового будівництва, за умови 100% покриття потреб теплоспоживання, відповідно до прийнятої забезпеченості опаленням, вентиляцією, гарячим водопостачанням, складе для першої черги будівництва – 1,54 Гкал/год, також для другої черги будівництва – 1,10 Гкал/год.

Загальна протяжність проектних теплових мереж, на кінець реалізації обсягів будівництва проектного етапу, складе близько 0,50 км.

Кількість джерел теплопостачання із розрахунку до наданих у проекті розмірів необхідного теплового потоку, місця їх розміщення, вибір основного обладнання, траси нових розподільчих тепломереж конкретизуються на наступних стадіях проектування за відповідними Технічними умовами та інвестиційними пропозиціями.

9.4. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Газопостачання споживачів житлово-комунального сектору, в межах ДПТ, здійснюється через систему розподільчих газопроводів низького тиску. Територією ДП прокладено близько 0,360 км газопроводів середнього тиску від існуючої системи газопостачання міста, які живлять котельні, що розташовуються на сусідніх територіях до ДП, а також під'єднуються до ГРП, що розташований з південної частини від ДПТ.

Виходячи з перспективи забудови території в межах розробки ДП, газопостачання нових споживачів багатоквартирної житлової забудови буде вирішуватись через будівництво нових розподільчих газопроводів низького тиску.

Норми питомих витрат природного газу для споживачів прийняті згідно з ДБН В.2.5-20-2001 «Газопостачання», а також проектів-аналогів.

Приготування їжі в підприємствах громадського харчування передбачено на базі використання електроенергії.

За результатами розрахунків, річна витрата природного газу для першої черги будівництва складе приблизно 1,05 млн.м³/рік, також для другої черги будівництва – 0,72 млн.м³/рік.

Виходячи з розміру паливного еквіваленту природного газу $E=1,16$, прийнятого у даному проекті за вихідний (основний) вид палива, маса умовного палива для першої черги будівництва складе приблизно 1,218 тис. тонн, також для другої черги будівництва – 0,835 тис. тонн.

Траси та місце прокладання нових розподільчих газопроводів низького тиску, вибір основного обладнання для стабільного газопостачання нових споживачів в межах території ДП визначається відповідними Технічними умовами та розрахунками на наступних стадіях проектування.

У комплексі заходів перспективного розвитку газифікації пропонується застосування сучасних технологій та матеріалів прокладання газових мереж, що дозволить значно зменшити капітальні витрати та збільшити терміни експлуатації газопроводів.

9.5. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Джерело електропостачання – підстанція ПС 150/35/10кВ «Ромни». Електропостачання споживачів здійснюється по повітряним та кабельним лініям електропередачі 10кВ та 0,4кВ через існуючі трансформаторні підстанції 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ). Розподільча мережа 10кВ знаходиться на балансі ПАТ «Сумиобленерго». Забудова мікрорайону передбачається багатоквартирна також проектом передбачається будівництво нових об'єктів торгівлі, громадського харчування та офісного центру.

Розділ електропостачання детального плану території розроблений на підставі вихідних даних та чинних нормативних документах:

- 1) завдання на проектування;
- 2) Генерального плану м. Ромни;

- 3) ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- 4) ДБН В.2.5.-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- 5) Правил улаштування електроустановок.

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень на I чергу та розрахунковий період. Електричні навантаження підраховані згідно до архітектурно-планувальних рішень та економічного завдання суміжних відділів, завдання на проектування та питомих нормативів.

Господарсько-побутові та комунальні навантаження для багатоквартирної забудови підраховано за укрупненими показниками споживання електроенергії – кВт на одне житло (квартира, будинок) – згідно норм ДБН В. 2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення». Питомі розрахункові навантаження житлових будинків прийняті 2-го виду I-го рівня електрифікації – квартири в будинках із загальною площею від 50-300м² заявленою (встановленою) потужністю електроприймачів від 30 кВт до 60 кВт з плитами на природному газі.

Навантаження установ торгівлі, громадського харчування та офісного центру прийнято згідно питомих нормативів ДБН В. 2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та аналізу значної кількості типових проектів.

Підсумки розрахунків наведено в таблиці.

*Електричні навантаження нового житлового фонду та нових установ
обслуговування*

Найменування	Одиниця виміру	Кількість одиниць		Розрахункове навантаження, кВт	
		I черга	Розрах. етап	I черга	Розрах. етап
Багатоквартирна забудова:					
5-поверховий житловий будинок	квартир	95	95	155,8	155,8
6-поверхові житлові будинки	квартир	-	197	-	289,6
7-поверхові житлові будинки	квартир	169	169	256,2	256,2
Вбудовані заклади торгівлі	м ² торгової площі	4000	8000	360,0	720,0
Заклади громадського харчування	місць	-	35	-	36,1
Офісний центр	м ² кор. площі	-	2000	-	110,0
ВСЬОГО				772,0	1567,7

Згідно з проведеними розрахунками електричних навантажень розрахункова потужність нових споживачів мікрорайону на розрахунковий етап становитиме 1,57 МВт, в тому числі на I етап – 0,77 МВт.

Виходячи з розрахунків та враховуючи місцеві умови, для забезпечення надійного електропостачання та з урахуванням електропостачання нових споживачів, що передбачені Детальним планом території, рекомендується проведення наступних заходів:

1. Джерелом електропостачання залишається існуюча ПС 150/35/10кВ «Ромни».

2. Для розподілу електроенергії між споживачами перспективної забудови на I чергу передбачити спорудження однієї закритої трансформаторної підстанції 10/0,4кВ з двома трансформаторами розрахункової потужності, та на розрахунковий період рекомендується додатково спорудити ще одну закриту трансформаторну підстанцію 10/0,4кВ. Розташування, кількість, потужність ТП-10/0,4кВ, приєднання їх до розподільчої електричної мережі та траси ліній електропередачі вирішується та уточнюються на подальших стадіях проектування згідно до Технічних умов енергопостачальної організації.

4. Електропостачання району передбачено на напрузі 10-0,4кВ від нових та існуючих ТП-10/0,4кВ. Електричні мережі в межах житлової забудови – кабельні.

5. Низьковольтні кабельні електричні мережі рекомендується виконувати кабелем АБВГ – 0,4кВ. Кабелі прокладаються в земляній траншеї на глибині 0,7м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладаються в азбестоцементній трубі Ø 120мм на глибині 1м.

6. Зовнішнє освітлення території виконується консольними світильниками з світлодіодними лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8м з кабельним підведенням живлення. Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території житлового масиву передбачити відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього освітлення. Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановлюються шафи управління зовнішнім освітленням живлення яких передбачено від різних секцій існуючих та проєктованих трансформаторних підстанцій.

7. На протязі всього розрахункового періоду необхідно проводити реконструкцію та розширення електричних мереж 10кВ та 0,4кВ, заміну зношеного та морально застарілого обладнання, впроваджувати енергозберігаюче обладнання та технології.

8. Схема розподільчих електричних мереж напругою 10кВ, 0,4кВ та мереж зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, вирішується на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту.

Положення підстанцій та траси ліній електропередачі 10кВ, що показані на схемі, нанесені орієнтовно та підлягають уточненню на подальших стадіях проектування.

10. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЙ

10.1. ГІДРОТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ

Північно-східна частина ДПТ м. Ромни перебуває у підтопленому стані (площа підтоплення – 0,77 га) через несправність дощової каналізації і як наслідок – повна відсутність відведення надлишкових поверхневих вод. Для захисту території від підтоплення необхідно виконати процедуру очищення існуючої зливової каналізації, більшість якої знаходиться поза межами ДПТ. Однак невелика її частина протяжністю всього лише 0,045 км на проектну територію в районі перехрестя бульвару Шевченка з бульваром Свободи.

Так як для лесовидних суглинків, які є першими від поверхні гірськими породами і які можуть залучатися у будівництво, характерні просідні властивості, то для їх ліквідації перед початком будівництва варто вдаватися до їх попереднього замочування або до методу важкого трамбування ґрунтів. Після застосування цих простих методів, лесовидні суглинки стануть непросідними. Загальна площа території, на якій необхідне проведення протипросідних заходів, складає 6,9 га.

10.2. ВЕРТИКАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ

На даний момент на території ДПТ не було здійснене вертикальне планування території, стік більшої частини поверхневих вод є неорганізованим. Відсутність організованого відведення дощових та талих вод не відповідає сучасним екологічним нормам та вимогам. З метою покращення благоустрою території та поліпшення екологічного стану, необхідне прокладання мереж дощової каналізації та здійснення вертикального планування території для якісного відведення поверхневих вод.

На підставі детального аналізу рельєфу ДПТ м. Ромни пропонується розробка схеми вертикального планування території методом червоних горизонталей. При проектуванні схеми вертикального планування було дотримано принцип мінімального обсягу земляних робіт, забезпечення відводу поверхневих вод каналізаційними колекторами вулиць з прилягаючих територій. Відповідно до вимог ДБН В.2.3-5-2001 мінімальний поздовжній ухил становить не менше 5 ‰, максимальний для житлових вулиць – 70 ‰, магістралей – 60 ‰.

Висотне вирішення території подано відмітками та ухилами по осям вулиць. Проектні відмітки відносяться до верху покриття. В чисельнику зазначені проектні відмітки, в знаменнику – існуючі. Ухили та відстані представлені у вигляді дробу: в чисельнику – ухил в проміле, в знаменнику – відстань ухилу в метрах.

Наведений в ДПТ спосіб водовідведення передбачає відведення поверхневих стоків по спланованій поверхні до лотків проїзних частин вулиць з послідуочим відведенням через дощоприймальні колодязі до системи дощової каналізації. Очисні споруди дощової каналізації та випуски очищених вод знаходяться поза межами території планування (прибережні території існуючого струмку на захід від меж ДПТ відповідно).

На весь проектний період передбачається будівництво магістральних мереж дощової каналізації по проектній вулиці протяжністю всього лише 0,045 км. Більшість мереж дощової каналізації проходять поза межами території детального плану.

11. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

При розробці проекту враховувалися вимоги пожежної безпеки у відповідності з розробленими Міністерством внутрішніх справ України «Правила пожежної безпеки України» та ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

Проектом передбачені наступні заходи:

- організація системи проїздів і під'їздів до житлових будинків та об'єктів обслуговування, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин;
- дотримання нормативних пожежних відстаней між будинками і спорудами;
- розміщення установ та підприємств обслуговування з головним виходом на вулицю і створення біля них зелених насаджень.

Розрахунок необхідної кількості пожежних машин і розміщення пожежних депо на території міста Ромни виконано в генеральному плані міста.

На даний час в місті розташоване одне пожежне депо на 4 машиномісця по вул. Гетьмана Мазепи.

Відповідно до рішень генерального плану у місті, враховуючи транспортну доступність додатково розміщено два пожежних депо - по вул. Овсянникова на 3 машини, друге – в районі вулиці Київської також на 3 машини.

Отже, на розрахунковий етап у місті буде функціонувати 3 пожежних депо на 10 автомашин.

Таким чином, нормативний радіус (3 км) на проектний період від пожежних депо до території в межах детального плану (3 км) витримується.

Запроектвана схема водопостачання розрахована на гасіння пожежі (див. розділ «Водопостачання та водовідведення»).

12. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

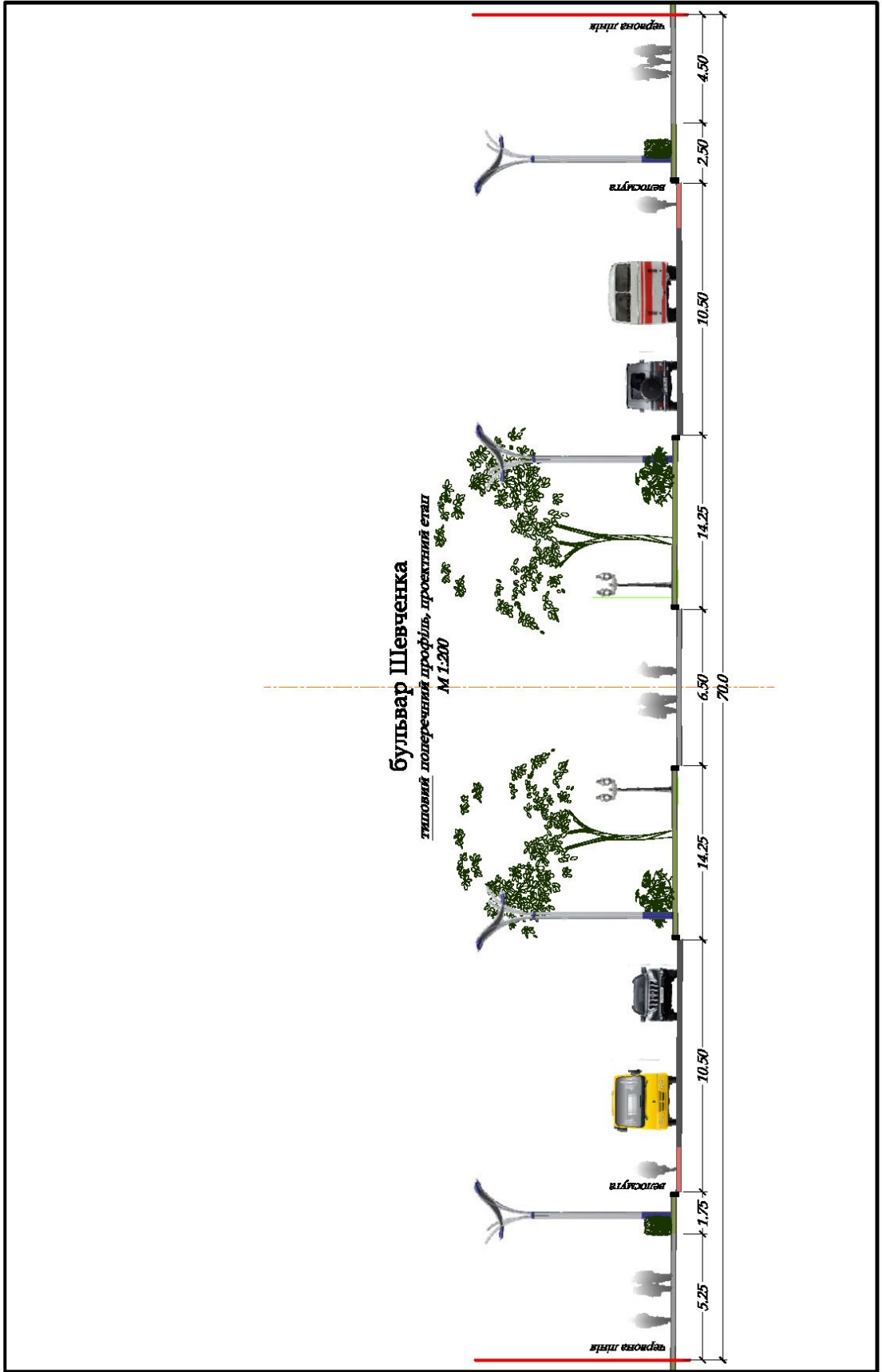
№	Назва показників	Одиниця виміру	Сучасний стан	Етап від 3 до 7 років	Розрахунковий термін
ТЕРИТОРІЯ*					
1	Територія	га/%	7,33/100	7,33/100	7,33/100
1.1	Житлова забудова, у тому числі:	га/%	4,51/61,53	4,98/67,94	3,83/52,25
	– багатоквартирної забудови	–"–	1,28/17,46	2,67/36,42	3,83/52,25
	– малоквартирної забудови	–"–	1,82/24,83	1,82/24,83	—
	– садибної забудови	–"–	0,49/6,69	0,49/6,69	—
	– реконструкції під багатоквартирну забудову	–"–	0,92/12,55	—	—
1.2	Закладів обслуговування	га/%	1,54/21,01	1,07/14,60	1,68/22,92
1.3	Зелених насаджень, у тому числі:	га/%	—	—	0,54/7,37
	– загального користування	–"–	—	—	0,54/7,37
1.5	Вуличної мережі, у тому числі:	га/%	1,28/17,46	1,28/17,46	1,28/17,46
	– магістральних вулиць	–"–	0,84/11,46	0,84/11,46	0,84/11,46
	– житлових вулиць	–"–	0,44/6,00	0,44/6,00	0,44/6,00
НАСЕЛЕННЯ					
2	Населення, всього у тому числі:	тис. осіб	0,314	0,83	1,2
2.1	У багатоквартирній забудові	–"–	0,29	0,29	1,2
ЖИТЛОВИЙ ФОНД					
3	Житловий фонд, всього	тис.м² загальної площі/%	11,48/100	26,94/100	35,06/100
3.1	Розподіл житлового фонду за видами забудови, всього, із неї:	тис.м²/%			
	– садибна	–"–	0,98/9	0,98/4	-
	– багатоквартирна	–"–	10,5/91	25,96/96	35,06/100
3.2	Середня поверховість житлової забудови	поверхів	1-9	6	6
3.3	Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м²/люд.	36	32,5	30
	– у багатоквартирній забудові	–"–	36	32	30

* детальніше проектний розподіл території наведений у розділі «Архітектурно-планувальна організація території»

№	Назва показників	Одиниця виміру	Сучасний стан	Етап від 3 до 7 років	Розрахунковий термін
3.4	Вибуття житлового фонду всього, в тому числі садибного	тис.м ² загальної площі	—	—	2,42 0,98
3.5	Існуючий житловий фонд, що зберігається	тис.м ²	—	11,48	9,06
3.6	Нове будівництво (багатоквартирна забудова)	—”—	—	15,36	26,0
3.7	Кількість квартир у житловому фонді, що проектується	одиниць	—	264	461
4.	УСТАНОВИ ТА ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ				
4.1.	Підприємства громадського харчування, всього	місць	—	—	40
5	ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ				
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, в тому числі:	км	0,62	0,62	0,62
	– магістральних вулиць	км	0,07	0,36	0,36
	– вулиць місцевого значення	км	0,55	0,26	0,26
5.2	Щільність вулично-дорожньої мережі в тому числі:	км/км ²	8,49	8,49	8,49
	– магістральної	км/км ²	0,95	4,93	4,93
5.3	Протяжність ліній руху наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км	0,36	0,36	0,36
5.4	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км / км ²	4,93	4,93	4,93
5.5	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів, всього	маш.-місць	н/д	196	196
5.6	Автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів, в тому числі:	маш.-місць	н/д	51	72
	– гостьові	маш.-місць	н/д	30	52
	– для об'єктів ДПТ	маш.-місць	н/д	21	21
6	ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ				
6.1	Водопостачання				
	Відпуск води	м ³ /добу	—	248,51	358,80
6.2	Каналізація				

№	Назва показників	Одиниця виміру	Сучасний стан	Етап від 3 до 7 років	Розрахунковий термін
	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	—	248,51	358,80
6.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	—	0,77	1,57
	у тому числі на комунально-побутові послуги	—"	—	0,41	0,70
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	одиниць	—	—	—
6.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік		1,05	1,77
6.5	Теплопостачання				
	Споживання сумарне	Гкал/год	—		1,64
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	—		0,5
6.6	Санітарне очищення території				
	Об'єм ТПВ та сміття з вулиць	тис. т/рік	—	0,28	0,4
7.	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ				
7.1	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	6,9	1,74	5,16
		% до тер.	94	24	70
7.2	Протяжність закритих мереж дощової каналізації	км	0,045	0,0227	0,0223

13. ТИПОВІ ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ



14. ДОДАТКИ