



ДНІПРОВСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ ПО РОБОТІ З АКТИВАМИ
ГОЛОВНЕ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ

вул. Січеславська Набережна, 29 А, м. Дніпро, 49000, тел.(056) 745 25 29, факс (056) 744 34 94
e-mail: archplan@dmr.dp.ua

10.09.2024 № 9/25-426

На № 37/1124 від 27.08.2024

Станіславу Сушку
foi+request-133035-e97818bc
@dostup.org.ua

Про надання інформації

Розглянувши за дорученням Ваш інформаційний запит від 27.08.2024 (від 27.08.2024 вх. № 37/1124) та інформацію про здійснення оплати фактичних витрат на копіювання надаємо копії містобудівного розрахунку по об'єкту «Нове будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями нежитлового призначення за адресою: просп. Героїв, 1 А та вул. Набережна Перемоги, 112 Д в м. Дніпро».

Додаток: на 35 арк. в 1 прим.

Заст. директора департаменту –
начальник управління

Дмитро ВОЛИК

ООО «ОМЕГА-СКС»

Градостроительный расчет.

**«Новое строительство жилого комплекса
со встроено - пристроенными помещениями нежилого
назначения по адресу: просп.Героев,1-А и
ул. Набережная Победы, 112Д в г. Днепр.»**

Директор

Главный архитектор проекта



С.Н. Шаповал

А.Г. Зеров



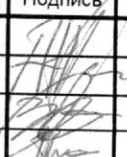
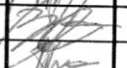

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка

1. Общие данные.
2. Анализ градостроительной ситуации и использования земельных участков.
3. Основные технико-экономические показатели.

Графические материалы

1. Градостроительная ситуация М 1: 25000.
2. Генеральный план развития, г.Днепр. (Фрагмент)..
3. Схема зонирования территории, г.Днепр. (Фрагмент).
4. Фрагмент Государственного земельного кадастра, г.Днепр (2017год). М1:2000.
5. Схема радиусов бытового обслуживания жильцов проектируемого жилого комплекса.
6. Схема генерального плана. М 1:500. (Ограничения использования земельного участка).
7. Схема генерального плана. М 1:500. (Проезд пожарной машины).
- 8.1 Схема генерального плана. М 1:500. (1- очередь строительства).
- 8.2 Схема генерального плана. М 1:500. (2 - очередь строительства).
9. Перспективный вид 1
10. Перспективный вид 2
11. Перспективный вид 3

Зам.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	1/12-2016 – ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Директор		Шаповал				ГР	1	
ГАП		Зеров						
Исполн.		Пономаренко						

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Градостроительный расчет для нового строительства жилого комплекса со встроено – пристроенными помещениями нежилого назначения по адресу: просп.Героев,1-А и ул.Набережная Победы, 112Д» Выполнено по заданию заказчика.

Задача на размещение нового объекта строительства соответствует концептуальным положениям нового Генерального плана развития г.Днепр, а именно: развитие города в его существующих административных границах, интенсификация использования городских земель и выявление ресурсов для нового строительства, реконструкция и комплексное благоустройство общегородского центра, обеспечение транспортной доступности ко всем объектам общегородского значения.

Градостроительный расчет определяет задачи, условия и предельные показатели проектирования и размещения вышеозначенного объекта в существующей окружающей застройке для получения градостроительных условий и ограничений на застройку земельного участка.

Градостроительный расчет выполнен в соответствии с действующими нормами стандартами:

ДБН А.2.2-3-2014 ДБН 360 -92**	«Склад та зміст проектної документації на будівництво»; «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
ДБН В.1.1-7-2016 ДБН В.2.2-9-2009 ВСН 62-91*	«Пожежна безпека об'єктів будівництва»; «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения»
ДБН В.2.2-17:2006	«Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»
ДБН В.2.2-15-2005 /Зміна 1,2,3/ ДБН В.2.3-15:2007 ДБН В.1.2-10-2008 СанПин 3077-84	«Житлові будинки. Основні положення» «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»; « Основні вимоги до будівель і споруд. Захист від шуму»; «Санитарные нормы допустимого шума в помещениях жилых и общественных зданий на территории жилой застройки»
СанПин 2605-82	«Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территории жилой застройки»
ДБН Б.2.2-5:2011 ДБН Б.1.1-4-2009	«Благоустрій територій» «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування»

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		2

2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Застройка проектируемого жилого комплекса размещается в зоне городской развязки Сокол-Победа-Мандрыковка, в квартале, который очерчен красными линиями: ул.Набережная Победы, пр.Героев и бульвара Славы.

Описание земельного участка.

Территория ограничена с северо-запада рестораном "Макдональдс" и АЗС "Рубикс", с запада двумя 28-ми этажными жилыми домами, с юга 9-ти этажными жилыми домами, с восточной ул. Набережная Победы. В настоящее время площадка огорожена забором, ведется демонтаж навесов и бетонных покрытий, имеется на территории строймусор от разрушенного здания, складированы железобетонные плиты и различные конструкции. Вдоль всей площадки, в средней ее части, расположены железобетонные опоры высотой до 3м. с забетонированным основанием.

Рельеф территории ровный, спланирован насыпными грунтами, с незначительным уклоном в восточном направлении в сторону р.Днепр. Изменение висот /среднее/ от 55,60 (на западе) до 54,60 (на востоке). Из неблагоприятных физико-геологических процессов отмечается подтопление территории подземными водами.

Целевое назначение земельного участка, из документов по землеустройству: 03.10 - для строительства и обслуживания зданий рыночной инфраструктуры.

В состав земельного участка входит два землеотвода:

Землеотвод № 1 (Кадастровый номер 1210100000:03:080:0184), площадью - 1,4990 га.

В состав участка частично входит:

- Охранная зона низковольтного электрокабеля;
- Охранная зона кабеля линий освещения;
- Охранная зона водопровода, Д=300мм.;
- Охранная зона дождевой канализации, Д=300мм., Д=315мм., Д=400мм., Д=800мм.;
- Охранная зона напорной канализации, Д=1400мм.;
- Зона особого режима строительства;

Землеотвод № 2 (Кадастровый номер 1210100000:03:080:0151), площадью - 0,1724 га.

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		3

Анализ градостроительной ситуации.

В 1967 р. досрочно был разработан новый Генеральный план города (авторы А. Малышенко, В. Орехов, А. Крикин, В. Мартынов), согласно которому начали создаваться новые жилые массивы, первым из которых стал ж / м «Солнечный» вдоль левого берега Днепра. Вскоре, в 1971-1983 гг., В южной части города был построен жилой массив «Победа». Для ликвидации путем гидронамыва мелководной днепровской лагуны было использовано более 8 млн.куб.м почвы. После чего здесь на территории 150 га было возведено 845 тыс. м2 современного жилья, в котором получили квартиры 66 000 днепропетровцев. Композиция района определяется тремя магистралями (Набережная Победы, Бульвар Славы и пр. Героев) и четырьмя площадями. Среди зданий «Победы» - 9-этажный жилой дом длиной более 800 м, который за свои размеры получил народное название «Китайская стена», а также два 28-этажных дома из монолитного железобетона на пл. Победы (планировалось три). В 1983 г.. Архитекторы П. Ниринберг, М. Розанов, А. Хавкин, Е. Яшунского, А. Воловик, В. Гудзь за создание жилого массива «Победа» получили Государственную премию СССР. Набережная Победы - 6-километровый участок 24-километровой днепровской Набережной - органично отделяет жилую застройку от прибрежной зеленой зоны отдыха с пляжами вдоль Днепра. Здесь также расположилась спортивная зона института физкультуры, основным элементом которой стал 6-километровый гребной канал. К сожалению, с началом нового тысячелетия зеленая и пляжная зона вдоль Днепра значительно сократилось вследствие строительства здесь элитных ресторанов и других развлекательных заведений - таких, как рестораны «Хутор», «Камелот», «Бартоломео», «Якорь», «Семь красавиц», яхт-клубы «Экотур» и «Сич», спорткомплекс «Восток», небольшой аквапарк «Хэппи дей», ночной клуб «Пилот» (последний сейчас уже в запущенном состоянии).

В начале 1980-е годы планировалось, что ж / м «Победа» станет одним из звеньев грандиозного архитектурного ансамбля, куда также должны были войти еще 3 крупных жилых массива:

- «Тополь» с 3-х микрорайонов на Запорожском шоссе (архитекторы А. Хавкин, В. Сотников, Е. Вагман, В. Товстик),
- «Сокол» из 2-х микрорайонов восточнее Запорожского шоссе на террасе холма (архитекторы В. Сотников, Е. Вагман) и
- «Запорожский» на склоне холма на месте части частной застройки Лоцманская Каменка.

В связи с тем, что проект жилого массива «Запорожский» так и не было реализовано, основная магистраль ансамбля - Бульвар Славы так и осталась в виде 2-х изолированных участков на ж / м «Победа» и ж / м «Сокол» , а полноценный выезд с ж / м «Сокол» на Запорожское шоссе и ж / м «Тополь» было достроено только в 2000-е годы. Основной связью между этими массивами в настоящее время осуществляется на ул. Космической.

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		4

Инфраструктура.

Размещение новостройки в существующей городской среде имеет целью сохранение технико-экономические показатели застройки квартала в нормативных пределах.

На земельном участке предлагается строительство нового жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения. Комплекс состоит из 2х-этажного стилобата и 5-ти жилых секций /10-16 этаж./ Перспективная высота жилых секций – 73,50м.

Жители проектируемого жилого комплекса обеспечены необходимой для жизни инфраструктурой /школами, детскими садами... и тд./ существующими на прилегающей территории, на расстояниях, соответствующих нормативным показателям ДБН 360-92 **, приложение 6.3.

По ул.Набережная Победы, перед проектируемым жилым комплексом, обеспечивается возможность проезда пожарной машины. Так же проезд пожарной машины к жилым секциям, по проектируемой рампе. Заезд на рампу осуществляется с существующего местного проезда, с выездов на эксплуатируемую кровлю стилобата, для осуществления пожаротушения 5-ти жилых секций.

Инженерное обеспечение проектируемого жилого комплекса предусматривается от существующих инженерных коммуникаций города.

Расчет площади земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома.

Общая площадь участков, отведенных под застройку составляет - 1,6714га
Численность жителей проектируемого жилого комплекса рассчитана с минимальной расчетной площадью на одного человека 12,2 – 12,0 м²/чел. (для домов от 9-ти этажей), расчет по ДБН 360-92 ** п.3.8, примечание 1, с учетом удельных размеров на одного жителя площадок придомовой территории (табл. .3.2 ДБН 360-92 **): 16714 м² : 10,00м² / чел. ≈ 1672 чел. (по факту – 1243 чел.).

Распределение (баланс) территорий в границах землеотвода:

Площадь участка - 16714 м ²	- 100%
Площадь застройки (в уровне земли) 9656,00 м ² 58%	
в том числе :	
Площадь застройки (в уровне земли) – 6241,00м ² (1 -очередь стр.)	- 37%
Площадь застройки (в уровне земли) – 3415,60м ² (2 -очередь стр.)	- 21%
Придомовая территория – 7057,40 м ²	- 42%

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		5

(озеленение, парковка, дет. площадки, площадка для ТБО, проезды, тротуары)

Согласно ДБН 360-92 ** п.3.7 плотность населения жилого квартала может быть принята 450 чел. / га. Относительно данной пропорции, общее количество людей проектируемого жилого комплекса должно быть не более - 269 чел.

Вывод: Количество жителей новостройки увеличивает плотность населения квартала более нормированной. Компенсационные увеличение плотности населения квартала, согласно ДБН 360-92 ** п.3.7 примечание 5.

Размещение площадок на придомовой территории, свободной от застройки, и их размер определяются в соответствии с ДБН 360-92 ** табл. 3.2.

Численность жителей проектируемого жилого комплекса составляет:

- Расчетная общая: 1243 чел.
- Расчетная 1- очередь строительства: 700 чел.
- Расчетная 2- очередь строительства: 543 чел.

1. Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

- расчетная площадь: $1243 \text{ чел.} \times 0,7 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 870,10 \text{ м}^2$
- по факту, в границах землеотвода = $600,00 \text{ м}^2$

Вывод: Компенсация за счет:

- размещения в здании стилобата – «Детского центра» = $200,00 \text{ м}^2$;
- размещение на территории квартала, в радиусе доступности не более - 150 м. (ДБН 360-92** п.п. 7.46*)

2. Площадка для отдыха взрослых:

- расчетная площадь: $1243 \text{ чел.} \times 0,1 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 124,30 \text{ м}^2$
- по факту (на эксплуатируемой кровле стилобата) = $125,00 \text{ м}^2$

3. Площадка для занятий физической культурой:

- расчетная площадь: $1243 \text{ чел.} \times 0,2 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 248,60 \text{ м}^2$

Вывод: Компенсация за счет размещения на этажах стилобата – спортивного комплекса.

4. Площадка для хозяйственных целей:

- расчет площадки для установки мусорных контейнеров. (колл. контейнеров, из расчета объема мусора) см.- АР

5. Площадка для выгула собак:

- расчетная площадь: $1243 \text{ чел.} \times 0,3 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 372,90 \text{ м}^2$

Вывод: Размещение в зеленой зоне вдоль ул.Набережная Победы

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		6

6. Площадь озеленения территории, согласно ДБН 360-92 ** п.3.15 следует принимать не менее чем $6 \text{ м}^2 / \text{чел.}$

- расчетная площадь: $1243 \text{ чел.} \times 6 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 7458,00 \text{ м}^2$

- по факту, в границах землеотвода: $4664,00 \text{ м}^2$ состоит:

а) эксплуатируемая кровля стилобата = $2903,00 \text{ м}^2$

б) придомовая территория = $1761,00 \text{ м}^2$

(без учета детских площадок, площадки для ТБО)

ВЫВОД: Недостаток озеленения = $2794,00 \text{ м}^2$

Компенсация за счет:

- озеленение на прилегающей территории вдоль ул.Набережная Победы, территория входит в проект благоустройства = $277,00 \text{ м}^2$

- рекреационная зона (P2, P3) вдоль ул.Набережная Победы,

/см. Графическую часть – Лист 3/. Примечание: Данная зона входит в перспективу реконструкции г.Днепр, тематика: «Капитальный ремонт элементов благоустройства ул.Набережная Победы от Мерефо-Херсонского моста до ул.Космическая».

7. Расчет количества мест для постоянного хранения автомобилей выполнено по ДБН 360-92 ** табл. 7.4б:

- расчетное количество размещения машин для жильцов проектируемого жилого комплекса (общее колл. квартир – 544):

$528 \text{ кв} \times 0,5 \text{ маш./кв} = 264 \text{ маш./мест}$ (однокомнатные квартиры)

$16 \text{ кв} \times 1,0 \text{ маш./кв} = 16 \text{ маш./мест}$ (двухкомнатные квартиры)

ВЫВОД: Количество маш./мест в проектируемом паркинге (2-х этажный стилобат) = 198 маш./мест. (Нехватка = 82 маш./места)

Компенсация за счет размещения на территории квартала, в радиусе доступности не более - 800 м или 15 мин. пешеходно – транспортной доступности, согласно ДБН 360-92** п.п. 7.4б, 7.47*)

8. Расчет количества мест краткосрочной стоянки автомобилей выполнено по ДБН 360-92 ** табл. 7.4б. , табл. 7.6:

- расчетное количество временного размещения машин (автостоянки) для жильцов проектируемого жилого комплекса:

$544 \text{ кв} \times 0,1 \text{ маш./кв} = 55 \text{ маш./мест}$

ВЫВОД: Количество маш./мест на запроектированной автостоянке, в границе землеотвода = 22 маш./места.

Компенсация за счет размещение на территории квартала, в радиусе доступности не более - 150 м. (ДБН 360-92** п.п. 7.4б*)

- расчетное количество временного размещения машин (автостоянки) для работников и посетителей общественных помещений, расположенных в проектируемом 2 –х этажном стилобате = 21 маш./место

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		7

ВЫВОД: Размещение на территории квартала, в радиусе доступности не более - 150 м. (ДБН 360-92** п.п. 7.46*)

- расчетное количество временного размещения машин (автостоянки) для инвалидов = 4 маш./места (ДБН 360-92** таб. 7.6 примечание 2*, 4маш./места на 100машин)
- по факту, в границах землеотвода = 2маш./места

ВЫВОД: Размещение на территории квартала, в радиусе доступности не более - 50м. (ДБН 360-92** п.п 7.46* , примечание *).

					1/12-2016 – ПЗ	Лист
Зам.	Лист.	№ докум.	Подпись	Дата		8